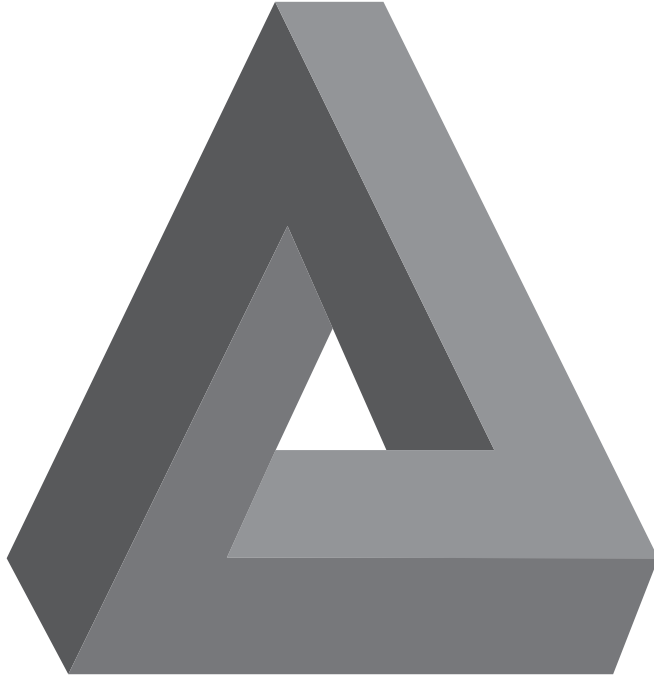




2018 Faaliyet Raporu



ACI KAYBIMIZ

Akkök Holding Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Ali Raif Dinçkök'ün aramızdan ayrılışının tarifsiz üzüntüsünü yaşıyoruz.

Sayın Ali Raif Dinçkök, iş ahlakı, çalışkanlığı, disiplini ve hayırseverliğiyle hepimize yol gösteren örnek bir insan, kültür ve sanata verdiği önem ile vizyoner bir iş adamıydı.

O'nu her zaman sevgi, saygı ve şükranla hatırlayacağız.

Ali Raif Dinçkök



İÇİNDEKİLER

- 03 Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu
- 04 Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
- 05 Şirket Genel Bilgileri
- 06 Vizyon, Misyon ve Hedefler
- 07 Temel Finansal Göstergeler ve Tablolar
- 10 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 12 Kısaca Akkök Holding
- 13 Kısaca Akış GYO A.Ş.
- 14 Kilometre Taşları
- 16 Ödüllerimiz
- 20 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 22 Genel Müdür'ün Mesajı
- 24 2018 Yılı Faaliyetleri
- 28 Projeler ve Portföy
- 32 Stoklar
- 34 İştirakler
- 36 Sürdürülebilirlik
- 38 İnsan Kaynakları Süreçleri
- 41 Çalışan Profilimiz
- 42 Organizasyon Yapısı
- 43 Kurumsal Yönetim
- 48 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı
- 51 Yönetim Kurulunun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi
- 52 Yatırımcı İlişkileri
- 53 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- 66 Dönem İçi Önemli Gelişmeler
- 69 Bağlılık Raporu Özeti
- 70 Kâr Dağıtım Politikası
- 71 Kâr Dağıtım Teklifi
- 72 Diğer Gelişmeler
- 77 Sorumluluk Beyanı
- 78 Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı
- 79 Konsolide Bağımsız Denetçi Raporu
- 84 1 Ocak - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar
- 157 Bireysel Bağımsız Denetçi Raporu
- 162 1 Ocak - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mahallesi Eski Büyükdere
Cad. Orjin Maslak Plaza No: 27
Sarıyer 34485
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna

1) Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set bireysel ve konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KKG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Bireysel ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set bireysel ve konsolide finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 11-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttakı şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, bireysel ve konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkanlar,

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen bireysel ve konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin bireysel ve konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



7 Mart 2019
İstanbul, Türkiye

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin 2018 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Yönetim Kurulunca hazırlanan 2018 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2018 yılına ait Bağımsız Denetim Raporunun okunması,
4. 2018 yılına ait Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
5. Şirketin 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,
6. Kârın kullanım şeklinin, dağıtılacak kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
9. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Yönetim Kurulu’nun konuya ilişkin kararına istinaden Bağımsız Denetçi seçiminin onaya sunulması,
10. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca pay sahiplerine bu işlemlere ilişkin bilgi verilmesi,
11. Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. madde hükümlerinde belirtilen izin ve yetkilerin Yönetim Kurulu Üyelerine verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Şirketimiz tarafından 2018 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca Kâr Dağıtım Politikası’nın yeniden belirlenmek üzere genel kurula okunması ve onaya sunulması,
14. Şirket Esas Sözleşmesi’nin ‘Borçlanma Aracı İhracı’ başlıklı 7. maddesi uyarınca tahvil, finansman bonosu ve sair borçlanma araçlarının ihraç edilmesi ve ihracın tabi olacağı hükümlerin, şartların ve vereceği hakların Sermaye Piyasası Mevzuatı dahilinde tespit edilmesi konularında Yönetim Kuruluna yetki verilmesi hususunun Genel Kurulun onayına sunulması,
15. Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 12. maddesi uyarınca 2018 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 37. maddesi uyarınca 2018 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.

Şirket Genel Bilgileri

İşbu Faaliyet Raporu (‘Rapor’), Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporu’nun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği”nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2018-31.12.2018 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Şirket Bilgileri

Ticari Unvanı	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25 34660 Akasya AVM. Acıbadem, Üsküdar, İstanbul
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi, 028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02
Mersis No	: 0028041469000015

VİZYON, MİSYON VE HEDEFLER

“HER İŞİMİZİN TEMELİNDE MUTLULUĞUNUZ VAR...” İLKESİYLE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE KALİTESİ İLE FARKLILAŞAN PROJELER HAYATA GEÇİRMEK.

VİZYON

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN TÜM ALANLARINDA DEVAMLİ DEĞİŞİM İÇİNDE BULUNAN SEKTÖR EĞİLİMLERİNİ VE SOSYO-EKONOMİK GELİŞMELERİ TAKİP EDEREK YATIRIMLAR YAPMAK.

MİSYON

YENİLİKÇİ, PRESTİJLİ VE BULUNDUĞU ÇEVREYE ÇOK BOYUTLU DEĞER KATAN PROJELERE İMZA ATMAK VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YERİNİ GÜÇLENDİRMEK.

HEDEFLER

TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

RASYOLAR	31 ARALIK 2018	31 ARALIK 2017
Cari Oran	0,70	1,32
Özkaynak/Aktif Toplamı	%65	%59
Brüt Satış Kârı Oranı	%77	%73
Faaliyet Kârı Oranı	%73	%53
Dönem Net Kârı Oranı	%260	%153
Toplam Yükümlülükler/Özkaynak	%55	%71

CARİ ORAN



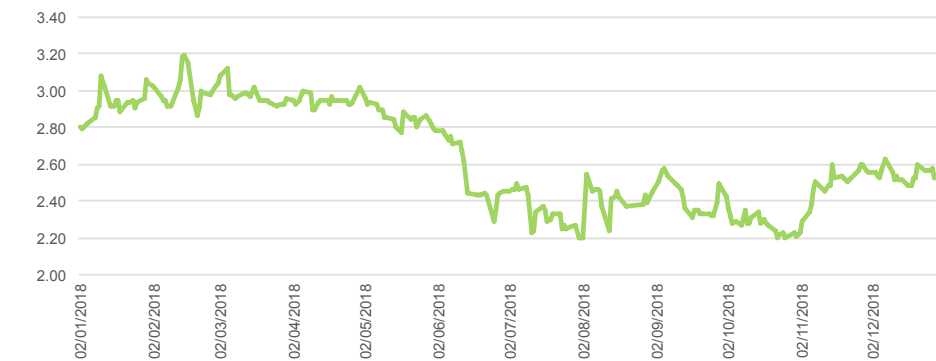
ÖZKAYNAK/AKTİF ORANI



TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER/ÖZKAYNAK ORANI



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Finansal Tablolar

KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	682.535.082	616.818.172
Nakit ve nakit benzerleri	96.124.337	88.837.174
Finansal yatırımlar	24.175.744	17.439.996
Ticari alacaklar	80.033.353	65.277.994
Diğer alacaklar	3.505.498	10.933.689
Stoklar	472.928.936	426.085.928
Peşin ödenmiş giderler	3.661.855	4.823.759
Alım satım amaçlı türev araçlar	1.994.452	-
Diğer dönen varlıklar	110.907	3.419.632
Duran varlıklar	4.929.181.885	3.655.686.625
Finansal yatırımlar	-	1.892.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25.180.202	-
Ticari alacaklar	41.824.047	56.439.941
Diğer alacaklar	14.504.795	9.204.860
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.790.590.000	3.535.536.000
Maddi duran varlıklar	30.422.911	32.045.644
Maddi olmayan duran varlıklar	6.422.936	6.914.942
Ertelenmiş vergi varlığı	327.964	306.163
Peşin ödenmiş giderler	11.268.874	10.521.361
Alım satım amaçlı türev araçlar	7.224.784	-
Diğer duran varlıklar	1.415.372	2.825.135
Toplam varlıklar	5.611.716.967	4.272.504.797
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	971.116.458	468.721.580
Kısa vadeli borçlanmalar	40.670.639	133.602.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	881.074.757	295.627.546
Ticari borçlar	13.374.156	16.566.175
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.722.616	870.618
Diğer borçlar	6.053.091	2.355.647
Ertelenmiş gelirler	9.328.178	8.333.184
Riskten korunma amaçlı türev Araçlar	7.138.489	-
Kısa vadeli karşılıklar	11.727.780	11.323.611
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	26.752	42.393
Uzun vadeli yükümlülükler	1.009.795.092	1.304.160.902
Uzun vadeli borçlanmalar	992.687.899	1.293.166.591
Ticari borçlar	3.210.419	582.128
Ertelenmiş gelirler	7.523.123	9.412.508
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	5.187.501	-
Uzun vadeli karşılıklar	1.186.150	999.675
Özkaynaklar	3.630.805.417	2.499.622.315
Ödenmiş sermaye	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler	50.712.389	944.975
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar	(3.860.001)	(189.440.968)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(426.037)	247.881
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	2.994.773	1.368.741
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	292.892.073	281.542.533
Geçmiş yıllar kârları	785.763.627	441.561.956
Net dönem (zararı)/kârı	1.029.882.607	490.551.211
Toplam kaynaklar	5.611.716.967	4.272.504.797



“2018 yılında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’na (EBRD) gerçekleştirdiğimiz hisse satışı ile uluslararası çok değerli bir paydaş kazanmış olduk. Bu stratejik ortaklığın gelecek projelerimizde de bize önemli bir değer katacağını düşünüyoruz.”

Naile Banuhan Yürükoğlu
Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

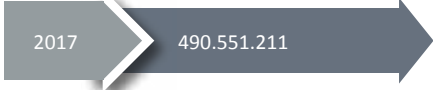
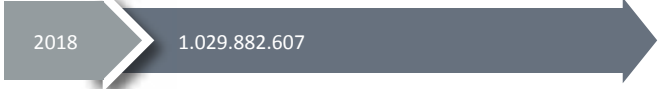
Konsolide Özet Gelir Tablosu

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	396.097.827	319.649.955
Satışların maliyeti (-)	(92.167.020)	(85.194.969)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	303.930.807	234.454.986
Genel yönetim giderleri (-)	(33.855.300)	(41.321.935)
Pazarlama giderleri (-)	(4.447.007)	(3.408.025)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	82.090.015	59.489.983
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(57.068.257)	(78.442.680)
Esas faaliyet kârı	290.650.258	170.772.329
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.247.739.862	303.619.674
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(1.892.579)	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	-	181.804.762
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların kârlarındaki paylar	(1.513.789)	(9.121.184)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı	1.534.983.752	647.075.581
Finansman gelirleri	368.510.172	140.917.252
Finansman giderleri (-)	(873.344.506)	(297.113.459)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı	1.030.149.418	490.879.374
Dönem vergi gideri	(288.612)	(402.957)
Ertelenmiş vergi geliri	21.801	74.794
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı	1.029.882.607	490.551.211
Dönem Net Kârı	1.029.882.607	490.551.211

Net Satışlar



Net Kâr





SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI



“Gayrimenkul sektörüne değer katan, kârlı yatırım imkanı sunan projelerimiz için sektör trendlerini takip ederek marka konumlandırmamızı her yıl daha da güçlendiriyoruz. Markalarımızın aldığı ödüller ile başarılarımızı taçlandırmaya devam edeceğiz.”

Didem Hiçyorulmazlar
Satış ve Pazarlama Direktörü

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000 TL
Ödenmiş Sermayesi	430.091.850 TL

31.12.2018 Tarihli Ortaklık Yapısı

Hissedar	Sermayedeki Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	104.022.994	24,19
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857	14,66
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	39.605.909	9,21
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	39.267.011	9,13
EBRD	31.650.000	7,36
Raif Ali Dinçkök	28.196.104	6,56
<u>Diğer ve Halka Açık Kısım*</u>	<u>124.283.975</u>	<u>28,90</u>
Toplam	430.091.850	100

Pay Sahiplerimizin Oy Hakları

Hissedar	Oy Hakkı (Pay Adedi)	Oy Hakkı Oranı (%)
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	104.022.994	24,19
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857	14,66
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	39.605.909	9,21
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	39.267.011	9,13
EBRD	31.650.000	7,36
Raif Ali Dinçkök	28.196.104	6,56
<u>Diğer ve Halka Açık Kısım*</u>	<u>124.283.975</u>	<u>28,90</u>
Toplam	430.091.850	100

* Sermayedeki Payı %5'in altında kalan ortakları ve Halka Açık Kısmı göstermektedir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den ve B grubu 410.669.201 adet pay karşılığı 410.669.201 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.

Kısaca Akkök Holding

Akkök Hakkımızda

Temelleri 1952 yılında merhum Raif Dinçkök tarafından atılan Akkök Holding, 66 yıllık birikimiyle Türkiye’nin en köklü kuruluşları arasındadır. Kimya, gayrimenkul ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren Holding bünyesinde, biri yurt dışında olmak üzere 19 ticaret ve sanayi şirketi ile 19 üretim tesisi bulunmaktadır. Yer aldığı sektörlerde yurt dışı piyasalarını yakından izleyen Akkök Holding, tüm şirketleriyle birlikte küresel rekabet koşullarını yakalamayı ve dünya standartlarına ulaşmayı hedeflemektedir.

Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş., 1968 yılında Türkiye’nin akrilik elyaf ihtiyacını karşılamak üzere Yalova’da kurulmuş ve 1971 yılında 5.000 ton/yıl kapasiteyle üretime başlamıştır. Yıllar içerisinde, yaptığı yatırımlar ve geliştirdiği yeniliklerle dünyanın en büyük akrilik elyaf üreticisi haline gelen Aksa, bugün 5 kıtada, 50’den fazla ülkede 300’e yakın müşterisi bulunan bir dünya devidir. 1.200’den fazla çalışana sahip olan Aksa, 502 bin metrekarelik alanı ve 315.000 ton/yıl kapasitesi ile de dünyadaki en büyük, Türkiye’deki tek akrilik elyaf üreticisidir.

Üretimdeki başarısının yanı sıra, uyguladığı yönetim sistemleri, çevre uygulamaları ve sosyal sorumluluk projeleriyle de sektöründe öncü olan Aksa, geniş ürün gamı sayesinde, çeşitli alanlara tekstil ve teknik tekstil hammaddesi tedarik etmektedir. Yenilikçi yaklaşımıyla yeni ve özel ürün portföyünü her geçen yıl artıran ve tekstil elyafların haricinde, 2001 yılında outdoor elyaf üretimine başlayan Aksa, flock tow, homopolimer ve filament iplik ürünleriyle de iddiasını her geçen gün artırmaktadır. Aksa Akrilik, 2009 yılında teknolojik altyapısını geliştirerek, 21. yüzyılın en önemli hammaddelerinden biri sayılan karbon elyaf üretimini hayata geçirmiştir.

DowAksa, 2012 yılında hammaddesi karbon elyaf olan global kompozit sektörüne geniş bir ürün yelpazesi ve teknik hizmet sunmak hedefiyle Dow Chemical Company ve Aksa Akrilik San A.Ş.’nin ortak girişimi olarak kurulmuştur. Aksa’nın büyümeye müsait bir ortam sağlayan altyapısı ile Dow’ın reçine konusunda bilgi ve deneyimi sayesinde, DowAksa bugün karbon elyaf ve karbon elyaf ara malzemeler üretiminde liderliğe oynayan en güçlü şirketler arasında yer almaktadır. Aynı zamanda DowAksa, karbon elyaf sektöründe faaliyet gösteren ilk ve tek Türk firmasıdır. DowAksa, enerji, ulaşım, savunma ve alt yapı sektörleri başta olmak üzere endüstriyel sektörlerle entegre karbon elyaf kompozit çözümleri sağlar. Şirket, toplam maliyeti düşürmeyi hedefleyen çözümler geliştirir ve hızla büyüyen karbon elyaf kompozit sektörüne geniş bir ürün yelpazesi sunar. Teknik servis desteği ile ürün gamını genişleten DowAksa, küresel ölçekte iş geliştirme faaliyetlerinde de bulunmaktadır.

Türkiye’nin öncü kimyasal madde üreticisi Ak-Kim, 1977’de Yalova’da kurulmuş ve zaman içinde Türkiye’nin çeşitli lokasyonlarında üretim faaliyetlerini genişletmiştir. Temel

kimyasallar ve performans kimyasalları üreten Ak-Kim; temizlik, kimya, tekstil, kâğıt, su arıtma, gıda, metal, zirai ilaç, enerji, yapı, maden, plastik ve boya sektörlerine hizmet vermektedir. Temel kimyasallar alanında bir çok üründe pazar lideri olan şirket, farklı alanlara yönelik ürün ve hizmetler geliştirerek büyümesini devam ettirmektedir. Ultrafiltrasyon alanında yaptığı yatırımla su arıtma sektörüne ileri teknoloji arıtma sistemlerini kazandırmış ve bu üründe Türkiye’deki ilk ve tek üretici olmuştur. Ak-Kim dünyanın en büyük emaye ve seramik frit üreticilerinden biri olan Gizem Frit şirketini 2015 yılında bünyesine katarak, farklı bir pazara giriş yapmıştır. Yurt dışında 70 ülkede hizmet veren Ak-Kim, Avrupa pazarındaki müşterilerine yakın olmak ve büyümesini sürdürmek amacıyla, Almanya’daki kimyasal satış ve pazarlama şirketi Dinox’u bünyesine katmıştır. 2013’t e Feralco ile eşit ortaklıkla kurduğu ve akabinde Dostel’i bünyesine katan Akferral şirketinin kalan hisselerini de devralarak 2017 Kasım ayında %100 Ak-Kim iştiraki haline getirmiştir.

1979 yılında, Adapazarı Göktepe’deki fabrikasında ilk üretimini gerçekleştiren Gizemfrit, bugün Sakarya’nın Hendek ilçesinde 2. Organize Sanayi Bölgesi’nde yer alan toplam 60.000 m2’lik modern ve son teknolojiyle donatılmış tamamen otomatik tesislerinde, seramik, emaye, yapışmaz kaplamalar ve pigmentler olmak üzere 4 farklı ürün grubunda, toplam 1.000’den fazla çeşitle üretimini her geçen gün artırarak sürdürmektedir. 2015 yılı itibarıyla Akkök Şirketler Grubu’na dahil olan Gizemfrit’in ürünleri; fırın, termosifon, mutfak gereçleri, alüminyum, döküm, seramik karo, vitrifiye, porselen, medikal porselen ve cam gibi malzemelerin, dekoratif ve koruma amaçlı olarak kaplanması kullanılmaktadır. Gizemfrit, 2017 yılının sonunda inkjet mürekkebi ve pigment üretimi gerçekleştiren ve seramik sektörünün önemli oyuncularından olan İspanyol Megacolor şirketini bünyesine katmıştır. Emaye ve seramikte Türkiye’de %70 civarındaki pazar payına sahip olan Gizemfrit, yılda 132.500 ton üretim kapasitesi, Türkiye ve İspanya’da 400’den fazla çalışanı, 1000 kişiye varan dolaylı istihdamı, 6 kıtada yer alan 60 ülkedeki müşterileri ve %13 global pazar payı ile dünyanın en büyük 2. emaye üretici firması olup, Türkiye’de sektörünün lideri konumundadır.

Akkök Holding’in gayrimenkul sektöründeki şirketlerinden Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyet gösterdiği bölgelerde yaşam kalitesini yükselten projeler hayata geçirmektedir. Şirket, Akbatı Alışveriş Merkezi ile Akasya projelerini başarıyla yürütmekte, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif olarak Bağdat Caddesi üzerinde cadde mağazacılığı projeleri geliştirmektedir. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. Şirket, bu yatırımlarla artıracığı düzenli kira gelirleri ile ortaklarına düzenli temettü geliri sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca; 2018 yılı içerisinde İngiltere’de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurtdışı atılımını gerçekleştirmiştir. Şirket; doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyoekonomik gelişmeleri yakından takip ederek, gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

EBRD’NİN İŞ YAPTIĞI ÜLKELERDEKİ TECRÜBELERİNİN AKİŞ GYO VİZYONUyla BİRLEŞMESİyle GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ YERİMİZİ DAHA DA KUVVETLENDİRECEĞİZ.

Kısaca AKİŞ GYO A.Ş.

Akasya’da bulunan Çocuklar Ülkesi KidZania ise, çocukları eğlendirirken eğitime konseptli 8 bin metrekareye yayılmış önemli bir sosyal alandır. 20 ülkede, 26 şehirde faaliyet gösteren KidZania’da 4-14 yaş arası çocuklar 21. yüzyıl mesleklerini deneyimlemektedir. Her KidZania şehri, meydanı, caddeleri, trafik ışıkları, hastanesi, itfaiyesiyle gerçek dünyanın simülasyonudur. İş ortağı markalarla birlikte çocuklara göre ölçeklendirilen aktivite alanlarında çocuklar yeteneklerini keşfeder, meslek ve kavramlarla tanışır.

Açıldığı günden bu yana geleceğe yatırım yapan ve yeni değerler yaratma konusunda lider olan Akmerkez ise, 1993 yılından bu yana bünyesinde yer alan seçkin marka ve mağazaları; alışveriş, eğlence ve yeme-içme alanlarıyla, keyifli deneyimlerin adresi ve kentin en gözde buluşma noktası olmuştur. Şehrin sosyal yaşamına dinamizm katan Akmerkez, şehrin yeni nefesi “Üçgen Teras” şehirde sürdürülebilir bir yaşamın mümkün olduğunu ispatlayan ödüllü projesi “Terasta Tarım” ve güncel ihtiyaçlara göre yenilediği “Concierge” gibi yenilikçi projeleri ile misafirlerinin hayatına değer katmaktadır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa’nın, 1996 yılında ise Dünyanın En iyi Alışveriş Merkezi ödüllerine layık görülerek, bir ilke imza atan Akmerkez, yaşama değer katan projeleriyle kendini sürekli geliştirmektedir.

1989’da, Akkök Şirketler Grubu’nda otoprodüktör grubu statüsünde faaliyetlerine başlayan Akenerji, 2005’ten itibaren serbest elektrik üretim şirketi olarak sektördeki varlığını sürdürmektedir. Akkök Holding ile ÇEZ Group’un %50-%50 stratejik ortaklığındaki şirket, toplam 1.224 MW kurulu güce sahiptir.

Akkök Holding ve Avrupa’nın en büyük 10 enerji şirketi arasında gösterilen ÇEZ Group’un stratejik ortaklığındaki Sepaş Enerji, Türkiye’nin 21 Görevli Tedarik şirketinden biridir. Sepaş Enerji; Bolu, Düzce, Sakarya ve Kocaeli başta olmak üzere tüm Türkiye’de 1.7 milyon tüketiciye elektrik tedarik hizmeti vermektedir.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. (SEDAŞ) ise, Sakarya, Kocaeli, Bolu ve Düzce illerinde 1,8 milyon tüketiciye enerji dağıtım hizmeti vermektedir. Faaliyetlerini, sayısı 33’e varan dağıtım merkezi ve toplamda 22 Müşteri Hizmetleri Merkezi üzerinden yürüten SEDAŞ’ın, 2018 yılsonu itibarıyla Doğu Marmara’yı kapsayan faaliyet bölgesindeki 4 ilde, dağıtılan toplam elektrik miktarı 9,75 milyar kWh’tir.

Kısaca AKİŞ GYO A.Ş.

Akkök Holding bünyesinde 2005 yılında kurulan Akiş GYO, holdingin stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını farklı projelerde değerlendirmek amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir.

Akiş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almış, 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır. Akiş GYO, “Her işimizin temelinde mutluluğunuz var” ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedefler.

Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı’nın yakaladığı önemli başarı sonrası, hissedarı olduğu Akasya’nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

Türkiye’deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelen Akiş GYO, Bağdat Caddesi’nde yer alan projelerinin de tamamlanmasıyla nitelikli ve yüksek kira gelirli portföyünü çeşitlendirecektir. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmıştır.

2018 yılı içerisinde Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’nın Akiş GYO hisselerine yaklaşık 25 milyon US\$ yatırım yapması gayrimenkul sektöründe stratejik konumlanma anlamında doğru noktada olduğumuzun bir göstergesidir. Bu işlem ile EBRD ilk kez Türkiye’de halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığına yatırım yapmış oldu. EBRD’nin iş yaptığı ülkelerdeki tecrübelerinin Akiş GYO vizyonu ile birleşmesiyle gayrimenkul sektöründeki yerimizi daha da kuvvetlendireceğiz. 2018 yılı içerisinde İngiltere’de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştiren Akiş GYO, önümüzdeki dönemde yurt dışı projelerini yakından takip edecektir.

Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akiş GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyo-ekonomik gelişmeleri yakından takip ederek gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

Kilometre Taşları



2005

➤ Akkök Holding, gayrimenkul yatırımları geliştirmek ve yönetmek üzere Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi kurdu.

2007

➤ Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı kuruldu ve Akkoza Projesi'ne başlandı.

➤ Sermaye artırımı gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3 milyon TL'ye yükseltildi.

➤ SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye %7 hisse oranı ile ortak olundu.



2008

➤ Akfil Holding A.Ş. hisseleri satın alındı.

2009

➤ Akkoza Projesi'nde Garanti Koza ile Corio'nun alışveriş merkezine ait ortaklık payları devralındı, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin %100 sahibi olundu ve inşaatına başlandı.

2011

➤ 80 milyon TL sermaye artırımı yapılarak Şirket'in sermayesi 83 milyon TL'ye yükseltildi.

➤ Akbatı açıldı.



2012

➤ Akbatı Residences teslimleri yapıldı. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru neticesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" unvanı alındı.

➤ Akiş GYO'nun tüm aktif ve pasifleri ile birlikte, Ak-Al'ı devralma suretiyle birleşme işlemi şirketlerin genel kurullarında onaylandı. Akbatı Projesi ile Enerji Kimlik Belgesi (B Sınıfı) almaya hak kazanıldı.



2013

➤ Akiş GYO 9 Ocak 2013'te Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başladı.

➤ Akfil Holding'teki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

➤ Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı'ndaki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

➤ Akbatı, yeşil bina değerlendirme sistemi olan BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) Sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.

➤ Akiş GYO, ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul'un en gözde caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde 4 adet gayrimenkul alımlarına başlayarak cadde mağazacılığı sektörüne giriş yaptı.



2014

➤ Cadde Mağazacılığı'na yönelik çalışmalar hız kazandı. Bağdat Caddesi'nde satın alınan eski binalar yeniden projelendirilerek ticari amaçlı gayrimenkuller geliştirilmeye başlandı.

➤ Akiş GYO'nun hissedarı olduğu SAF GYO tarafından geliştirilen Akasya projesine ait 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi 06 Mart 2014'te faaliyete geçti.

➤ Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,16 olarak belirlendi.



2015

➤ SAF GYO hisselerinin alımı gerçekleşti.

➤ Beykoz Projesi yatırımına başlandı.

➤ Cadde mağazacılığı kapsamında ilk kiralama işlemi yapıldı ve inşaatına başlandı.

2016

➤ Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,44 olarak belirlendi.

➤ Akbatı, BREEAM In Use - International kapsamında Türkiye'nin "Excellent" seviyesinde sertifikaya sahip en büyük binası olma özelliğini kazandı.

➤ SAF GYO ile birleşme görüşmelerine 2016 içerisinde başlanmış olup, 18.01.2017 tarihi itibarıyla tescillenmiştir.



2017

➤ Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,49 olarak belirlendi.

➤ SAF GYO birleşmesinin tamamlanmasıyla Akasya tamamıyla Akiş GYO bünyesine geçti.

➤ Kasım ayı itibarıyla Akiş GYO şirket merkezi Akasya'ya taşındı.



2018

➤ Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) şirketin %7,36 hissesine yatırım yaparak ortaklık yapısına girmiştir.

➤ 2018 yılı içerisinde İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurtdışı atılımını gerçekleştirmiştir.

➤ Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,54 olarak belirlendi.

➤ Akiş GYO 2018 yılında BIST Temettü 25 Endeksi'ne dahil olmuştur.

➤ Akiş GYO, TSPB Sermaye Piyasaları Ödülleri'nde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Gayrimenkul Yatırım Artışı Lideri-2017" ödülüne layık görüldü.

➤ Akbatı, BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.

Ödüllerimiz



2011

➤ Akış GYO'nun ilk projesi olan Akbatı, "Türkiye'nin En Başarılı Emlak Yatırımları Yarışması"nda "Akıllı Ev" kategorisinde hem halkın hem de jürinin beğenisiyle iki ödül aldı.



2012

➤ Akbatı; "European Property Awards 2012"de, "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" (Best Retail Development) ile "Karma Kullanım Projesi Üstün Başarı" (Highly Commended Mixed Use Development) ödüllerini aldı. Akbatı; Cleaner Magazine Endüstriyel Temizlik Sektörü Ödülleri'nde "En Temiz Alışveriş Merkezi Ödülü"ne layık görüldü.

**mapic
awards**



➤ Akbatı; MAPIC Awards 2012'de "En İyi Perakende ve Eğlence Merkezi Geliştirme" (Best Retail&Leisure Development) kategorisinde finalist oldu.

➤ Akbatı'nın kurumsal web sitesi, uluslararası "Horizon Interactive Awards"ta "Tüketici Bilgilendirme" (Consumer Information) kategorisinde Bronz ödül aldı.



2013

➤ Akbatı, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.

➤ Akbatı; Hermes Creative Awards'ta "Toplum İlişkileri" (Community Relations) kategorisinde Platin ödül aldı.

➤ Akbatı, Cityscape Awards for Emerging Markets 2013'te "Perakende" (Retail-Built) kategorisinde "Birincilik" ödülü aldı.



➤ Akbatı, Marcom Awards 2013'te "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event), "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler" (Community PR/ Public Relations Program), "Toplum İlişkileri/Halkla ilişkiler/Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Community/PR/ Corporate Social Responsibility) kategorilerinde üç adet Platin ödül ve "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event) kategorisinde Altın ödülün sahibi oldu.

➤ Akbatı, Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Sosyal Medya Odaklı" (Communication/PR Campaign of the Year-Social Media Focused-Europe) ve "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Kitle İletişimi" (Communication/PR Campaign of the Year-Community Relations-Europe) kategorilerinde iki Bronz ödülün sahibi oldu.



2014

➤ Akbatı; Hermes Creative Ödülleri'nde "Özel etkinlik" (Special Event) ve "PR Kampanyası" (PR Campaign) kategorilerinde Platin ödülün sahibi oldu.

➤ Akbatı, Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası" (Communications/PR Campaign of the Year) kategorisinde iki Bronz ödülün sahibi oldu.



➤ Akbatı, Marcom Awards'da "Kurumsal Sosyal Sorumluluk (Corporate Social Responsibility), "Halkla İlişkiler" (Communication Program) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde üç Platin ödül aldı. "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde bir Gold ödül aldı. "Sosyal Sorumluluk" (Social Responsibility), "Sosyal Medya" (Social Media) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde Honorable Mention ödülü aldı.



➤ Akbatı, IPRA Golden Awards'ta "Halkla İlişkiler" (Community Relations) kategorisinde ödül kazandı.



2015

➤ Akbatı, HERMES Creative Awards'ta "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde Platin ödül ve Mansiyon ödülün, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorisinde ise Gold ödülün sahibi olarak toplam 3 ödül kazandı.

➤ Akbatı, European Property Awards'ta "Geliştirilmiş Pazarlama" (Development Marketing) kategorisinde ödül aldı.

➤ Akbatı, Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projesi" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde 2 ödülün sahibi oldu.

➤ Akbatı, Marcom Awards'ta "İletişim Programı" (Communication Program), "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) ve "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations Program) kategorilerinde Platin ve Mansiyon ödülü, Özel Etkinlik" (Special Event) ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorilerinde ise Gold ve Mansiyon ödülü olmak üzere toplam 7 ödül kazandı.

➤ Akbatı, Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

➤ Akasya, 2015 International Stevie Awards'tan 2 Bronz ödül sahibi oldu.

➤ Akasya, Marcom Awards'ta 5 Platin, 5 Altın, 5 Mansiyon ödülün sahibi oldu.

➤ Akasya, 2015 Hermes Creative Awards'ta 4 Platin, 7 Altın ve 5 Mansiyon ödülü kazandı.

➤ Akasya, ICSC European Shopping Center Awards New Developments Large kategorisinde "Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.

2016

➤ Akbatı, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM In Use (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına “Excellent” seviyesinde sahip oldu.

➤ Akbatı, Marcom Awards’tan “Bilgilendirme” (Informational Category) kategorisinde Gold ödül, “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde 2 Gold ve 1 Platin ödül, “Kitapçık” (“Handbook Category”) kategorisinde Altın ödül, “Halkla İlişkiler Programı” (Public Relations Program Category) kategorisinde Platin ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin ödül, “Basılı Malzeme” (Doorhanger Category) kategorisinde Onur ödülü olmak üzere toplam 8 ödül kazandı.

➤ Akbatı, Stevie Awards’tan “Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı” (Corporate Social Responsibility Program of the Year), “Yılın PR kampanyası/Marka Yönetimi Kategorisi” (Communications or PR Campaign of the Year - Reputation/Brand Management), “Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı,” Yılın PR Kampanyası/Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Program of the Year), “En İyi Facebook Grubu” (Best Facebook Fanpage or Group) kategorilerinde 5 Bronz ödül kazandı.

➤ Akbatı, Best Business Awards’tan En İyi “Sosyal Sorumluluk Kategorisi Ödülü” (Corporate Social Responsibility Category) kazandı.

➤ Akbatı, Hermes Creative Awards’tan “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) kategorisinde Yaşam Akademisi projesiyle Altın ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin ödül, “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde Platin ödül, “Eğitim” (Educational Category) kategorisinde Altın ödül, “Kitapçık” (Magazine Category) kategorisinde Onur ödülü, “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) kategorisinde Akbatı projesiyle Onur ödülü, “Ürün veya Servis Markalandırma” (Product or Service Branding Category) kategorisinde Platin ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın ödül, “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) Kategorisinde Anneler Günü projesiyle Altın ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın ödül, “Basılı Malzeme” (Door Hanger Category) kategorisinde

Onur ödülü, “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde 1 Platin, 1 Altın, 1 Onur ödülü, “Kitapçık” (Magazine Category) kategorisinde Altın ödül olmak üzere toplam 15 ödül kazandı.

➤ Akasya 2016 yılında Stevie Awards’tan “21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği” En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile bronz ödül, 21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği ile Yılın Pazarlama Kampanyası ve gümüş ödül, “2015 Yeni Yıl Konseri” ile En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile Tüketici dalında bronz ödül, “Akasya Sohbetleri” ile Yılın Marka İçerikli Kampanyası’na sahip olarak bronz ödül kazandı.

➤ Marcom Awards’tan, AKS Reklam Kampanyası, Akasya En Uzun Gün Kampanyası, Akasya Yeni Yıl Konseri Ajda Pekkan, Özel Etkinlik, AKS Web Sitesi ile Platin ödüllerini kazandı. AKS Özel Kategori, AKS İllüstrasyon, Grafik Tasarım, Akasya Sohbetler - Kurumsal Sosyal Sorumluluk alanında Gold ödül kazandı. AKS Poster - Poster, AKS Program Broşürü - B2C Kampanyası, AKS Logo - Logo, AKS Image Video - Video alan ve kategorilerinde Honorable Mention ödüllerini almaya hak kazandı.

➤ Akasya 2016 Hermes Ödüllerinde; Akasya 2015 Yılbaşı Konseri ile Special Event Kategorisinde Platin ödül, Sosyal Medya - Consumer Engagement kategorisinde Platin ödül, Canlı Heykeller Sergisi ile Interactive Brand Experience kategorisinde Platin ödül, Akasya Sohbetleri ile Corporate Social Responsibility kategorisinde Platin ödül, 21 Haziran En Uzun gün aktivitesiyle Integrated Marketing Campaign kategorisinde Platin ödül, Akasya 2. Yaş Kutlamaları Medya Planı ile Communication ve Marketing Campaign kategorisinde Altın ödül, Akasya Pazarlama Materyalleri ile Marketing Materials kategorisinde Altın ödül, Akasya 1. Uluslararası Kukla Festivali ile Event Marketing kategorisinde Altın ödül, Akasya Reklam Kampanyası ile Advertising Campaign kategorisinde Altın ödül, Akasya Etkinlik videoları ile Entertainment kategorisinde Altın ödül kazanmıştır.

➤ Akasya Park, The Plan Dergisi tarafından verilen “2016 Best Landscape” ödülünü kazandı.

2017

➤ Akbatı, Marcom Awards’tan “Bilgilendirici İçerik” (Informational Category) kategorisinde platin ödül “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde, 2 altın, 1 platin ödül, “Halkla İlişkiler Programı” (Public Relations Program Category) kategorisinde altın ödül, “Dijital Medya/

Eğlence” (Entertainment Category) ve “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorilerinde onur ödülünün sahibi oldu.

➤ Akbatı, Best Business Awards’ta “En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

➤ Akbatı, Stevie Awards’ta “Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Community Relations) kategorisinde 2 gümüş ödül, “Yılın Sosyal Medya Odaklı İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Social Media Focused) kategorisinde bronz ödülün sahibi oldu.

➤ Akbatı, Hermes Creative Awards’ta “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility) Kategorisinde ve “Facebook Aplikasyonu”(Facebook Application) kategorilerinde altın ödül, “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde 1 platin ve 2 onur ödülünün sahibi oldu.

➤ Akasya, 2017 Stevie International Business Awards’tan, Akasya Kültür Sanat ile “Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti” kategorisinde (New Product or Service Introduction of the Year) Altın Ödül,” En İyi Sergi, Stand veya Konu” kategorisinde (Best Exhibition Display, Stand or Feature) Hisart Diorama ve Tarih Sergisi ile Gümüş ödül, “Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Pazarlama Kampanyası” kategorisinde (Marketing Campaign of the Year - Culture & The Arts) AKS ile Gümüş,” Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Halkla İlişkiler Kampanyası/Programı” kategorisinde (Communications or PR Campaign/Program of the Year - Arts & Entertainment) Akasya Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcı Workshop’lar ile Bronz ödülün sahibi olmuştur.

➤ 2017 Marcom Awards’ta “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde Hisart Diorama ve Tarih Sergisi ile Platin, Poster tasarım kategorisinde (Poster Design) Euro 2016 poster tasarımıyla Platin, “Direkt Pazarlama” (Direct Marketing) kategorisinde Akasya Etkinlik Broşürleri ve Etkinlik Posterleri ile Altın, “Promosyon ve Pazarlama Materyalleri” (Promotion/Marketing Categories) kategorisinde Hisart Diorama ve Tarih Sergisi baskılı malzemeleri ile Altın, Babalar Günü Etkinlik ve Etkinlik broşürü kapak tasarımıyla Onur Ödüllerinin sahibi olmuştur.

➤ 2017 Hermes Ödüllerinde, Akasya Kültür Sanat’ta Ocak 2017 tarihi itibarıyla sergilenmeye başlayan “Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi” ile özel etkinlikler (Special Events) kategorisinde Platin , “Akasya Gazette” ile “Basılı Malzeme” (Printed Materials) kategorisinde Platin ödül, “Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi” tanıtımı için hazırladığı Hisart Door Hanger ve Akasya Kültür Sanat ile “Grafik Tasarım” (Graphic Design) kategorisinde Gold ödül, ‘Ali Poyrazoğlu Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcılık Atölyeleri’ ve Akasya Kültür Sanat’ın “AKS Video Projesi” Honorable Mention’a layık bulundu.

➤ Akasya Kültür Sanat - Direkterarası Seyirci Ödülleri 2017 En İyi Yeni Mekan Ödülü’nün de sahibi olmuştur.

2018

➤ Akbatı, Marcom Awards’ta “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde Akbatı Koşusu ile Platin ödül kazandı.

➤ Akbatı, Stevie Awards’tan “Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Events & Observances) kategorisinde Arabalı Açık hava Sineması ile gümüş ödül kazandı. Akbatı, Akbatı Koşusu etkinliği ile “Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Events & Observances) ve “Yılın Pazarlama Kampanyası” (Marketing Campaign of the Year - Entertainment & Sports) kategorilerinde bronz ödül kazandı.

➤ Akbatı, Best Business Awards’tan Yaz Okulu etkinliği ile “En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk”, (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

➤ Akbatı, Hermes Creative Awards’tan Ebeveyniz Çocuğumuzla El Eleyiz projesiyle “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde platin ödül, Gençbatı Festivali, Aşkını Başka Dilde Anlat ve Sevgililer Günü ve Arabalı Açık hava Sinema etkinlikleri ile “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde altın ödül, Cesur Bakıcılar çocuk etkinliği ile onur ödülü aldı.

➤ Akasya, 2018 Hermes Awards’ta gerçekleştirdiği projeleriyle 2 Platin, 2 Altın ve 3 Onur olmak üzere toplamda 7 ödüle layık görülmüştür.

Yönetim Kurulu Başkanı’nın Mesajı

Küresel Ekonomi

2018 yılı küresel ekonomide dalgalanmaların yaşandığı bir yıl oldu. ABD Merkez Bankası FED 2018 yılında 4 kez faiz artırımına giderken, 2019 yılı için ise faiz artırım beklentilerini azalttı. Gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin genel olarak değer kaybı, Çin’in büyüme hızının daha da düşebileceği beklentisi ve Amerika ile girdiği “Ticaret Savaşı”, 2018 yılında öne çıkan başlıca gelişmelerdi. Gelişmekte olan ülkeler 2018 yılını nispeten kötü geçirmiş olsada, 2030 yılında dünyadaki en büyük iki ekonominin Çin ve Hindistan olmasının beklendiğinin altını çizmekte fayda var.

Özellikle son dönemde ciddi bir olasılık olarak ortaya çıkan ABD ve Avrupa’daki ekonomik yavaşlama beklentisi, küresel ekonomi için olumsuz görünmekle beraber bu beklentinin yatırımcıların ilgisini yeniden geliştirmekte olan ülkelere yönlendirmesi, Türkiye için kaynak bulma kolaylığı açısından olumlu bir gelişme olarak yorumlanabilir.

Türkiye Ekonomisi

2018 yılı Türkiye için zorlu geçen bir yıl oldu. Dolar/ TL kuru yılı 3,76 seviyesinden açarken, ağustos ayına kadar diğer piyasalardan olumsuz ayrılarak 5 seviyesine geldi. Bu noktadan sonra ağustos ayı içinde yaklaşık iki haftalık bir sürede daha da derinleşen bir ayrışmayla, yıl başındaki değere göre %84’lük bir artışı ifade eden 6,90 seviyesini gördü. Kurdaki bu yüksek seviyeli dalgalanmalar yatırımlar ve üretim üzerinde olumsuz etkilere neden oldu. İthalat fiyatlarındaki önemli artışlar maliyetleri arttırdı ve bu da fiyatlara yansiyarak enflasyonu yukarı çekti. Bu gelişmeler bireylerin satınalma gücünü düşürdüğü için talep daralmasına ve dolayısıyla üretimde düşüşe yol açtı. Bu durum büyüme rakamlarına yansdı ve Türkiye üçüncü çeyrekte %1,6 ekonomik büyüme kaydetti. Yılın son çeyreğinde ve 2019’un ilk çeyreğinde gerçekleşecek büyüme oranlarının, yılın başındaki beklentilerin altında kalması muhtemel gözüküyor. Beklentilerin altında büyüme oranlarına karşın fiyat istikrarını sağlamaya yönelik adımlar sayesinde bir dengelenme sürecinin başladığını söylemek mümkün. Öte yandan TÜFE oranı yıl sonunda yüzde 20,3 olarak gerçekleşti. Bu olumsuz gelişmelere rağmen ithalattaki düşüş ve yüksek kur avantajı yaşayan ihracattaki artış, cari açığın bir miktar azalmasını sağladı.

Cari açığı düşüren bir diğer etken ise turizm sektöründe başlayan toparlanma oldu. 2017-2018 yılları arasında Türkiye’ye gelen turist sayısında yaklaşık yüzde 25’lik bir artış yaşanırken bu artışın 2019 yılında da devam etmesi bekleniyor. Özellikle 2019 yılının ikinci yarısından sonra ekonomik aktivitede kademeli toparlanmanın devam edeceğini öngörüyoruz.

Gayrimenkul Sektörü

Konut sektörüne bakıldığında 2018 yılında konut satışlarının 2017 yılına göre yüzde 2,4 düştüğü görülüyor. Son 6 yıldır konut satışları her yıl rekor kırarak artarken, 2018 yılında az da olsa bir düşüşün gerçekleşmesinde ekonomik durgunluğun, tüketici güven endeksindeki düşüşün ve konut fiyatlarının yüksekliğinin payı var. Bununla birlikte yabancılara yapılan konut satışlarının geçtiğimiz yıla göre yüzde 58 arttığı görülüyor. Kısa dönemde fiyatların bir miktar düşmesinin ve halihazırda devam eden kampanyaların ve teşviklerin etkisine rağmen konut satışlarının bir süre daha yavaş seyretmesini bekliyoruz.

Perakende sektörü için köklü değişimlerin yaşandığı bir seneyi geride bıraktık. Döviz kurundaki dalgalanma ve tüketicilerin harcamalarını azaltmasından dolayı yerli ve yabancı pek çok marka sıkıntılı bir yıl geçirdi. Yılın son çeyreğinde “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar” ile döviz cinsinden kira sözleşmelerinin iki yıllık süre için TL’ye dönüldüğü ve kira artışlarının enflasyona endekslediği bir yapı oluştu. Sonrasında çıkan ek düzenlemelerle yabancı ortaklı kiracılar uygulama kapsamı dışında bırakıldı. Kısa vadede kiracılar lehine görünen kiralarda TL’ye dönüşün, enflasyonda kalıcı düşüş sağlanamaması durumunda olumlu etkileri terse dönebilir. Ayrıca büyük çoğunluğu döviz cinsiden proje finansmanı ile gerçekleştirilen AVM yatırımları için bu durum yatırımcı şirketlerde açık pozisyon riskine neden oldu.

AVM sektöründeki performansı ölçen AYD Ciro ve Ziyaretçi endekslerine bakıldığında yıllık olarak enflasyonun çok az üzerinde ciro artışı yaşandığı, ziyaretçi sayısının ise önceki yılki düşüşten sonra bu yıl sabit kaldığı görülüyor. Sektör için olumlu olarak en öne çıkan etken, turizmde son iki yıldaki ciddi artışlar olarak göze çarpıyor. Cadde mağazalarında ve AVM’lerde turistlere yapılan satışların payı son yıllarda istikrarlı bir şekilde artıyor. Önümüzdeki yılda mağazalara daha fazla turist çekmenin önemli olduğunu düşünüyoruz.



“Akiş GYO, 2018 yılı sonunda 5,6 Milyar TL’lik toplam varlık değeri ve 3,6 Milyar TL’lik özkaynak değeri ile Türkiye’de faaliyet gösteren en başarılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olarak faaliyetlerine devam ediyor.”

Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkanı

Akiş GYO

Şirket olarak, gayrimenkul sektöründeki güncel eğilimleri takip ederek, özellikle perakende sektörüne yoğunlaşma stratejisini benimsedik. Bu bağlamda Akasya ve Akbatı AVM’ye ek olarak, Bağdat Caddesi’nde Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşan Beymen Suadiye mağazasından kira geliri elde etmeye başlayarak şirketimizin yıllık kira gelirini yaklaşık 370 Milyon TL seviyesine çıkardık.

2018 yılında şirket tarihinde ilk kez bir yurtdışı yatırımı gerçekleştirerek, Londra’da geliştirilen bir konut projesine ortak olduk. Proje, ülkemize döviz girdisi sağlayacak kârlı bir proje olmasının yanı sıra yurtdışı pazarında daha aktif bir strateji izleme hedefimizin başlangıç noktası olarak öne çıktı. Yine geçtiğimiz yılda Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’na (EBRD) %7,36’lık hisse satışı gerçekleştirerek, uluslararası çok değerli bir paydaş kazanmış olduk. Bu stratejik ortaklığın önümüzdeki dönemde projelerimizde bize önemli bir değer katacağını düşünüyoruz.

Akiş GYO kuruluşundan bu yana ortaklarına düzenli temettü geliri sağlama hedefini gerçekleştirmek adına çalışmalarını sürdürüyor. Geçtiğimiz yıllardaki performansımız ile 2018 yılında “BIST Temettü 25 Endeksi”ne dahil olmayı başardık. Önümüzdeki dönemde cadde mağazacılığı projelerimizin tamamının faaliyete başlamasıyla düzenli kira gelirlerini artırmaya devam edeceğiz. Ayrıca ana önceliklerimizden biri de yarattığımız gelirlerle borçluluğumuzu düşürmek olacak. Bu durum ortaklarımıza düzenli temettü geliri sağlama hedefimiz konusunda bize yardımcı olacak.

2018 yılında gayrimenkul sektöründe bizi etkileyen önemli değişiklikler yaşandı; ancak Akiş GYO olarak bu geçiş dönemini başarılı yönettiğimize inanıyorum. Bu vesileyle başta çalışanlarımız olarak tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyor, 2019 yılında da Türkiye’ye değer katan projelerimize devam edeceğimizi belirtmek istiyorum.

Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkanı

YÜKSEK TEMETTÜ VERİMİMİZLE 2018 YILINDA “BIST TEMETTÜ 25 ENDEKSİ”NE DAHİL OLDUK.

Genel Müdür’ün Mesajı

2018 yılı, Türkiye’de özellikle ekonomik gündem açısından hareketli bir yıl oldu. Kur dalgalanmalarının etkisinin yoğun olarak hissedildiği bir dönemi geride bırakırken, özellikle perakende sektöründe yapısal değişikliklerin yaşandığı bir ortamda şirket olarak güçlü kurumsal yapımız ve stratejik planlamamızla oldukça başarılı bir yılı daha geride bıraktığımızı düşünüyoruz.

Akiş GYO olarak sektörel eğilimleri yakından takip ederek 2018 planlamamızı üç strateji üzerine yoğunlaştırdık: düzenli kira gelirimizi arttırarak temettü potansiyelimizi güçlendirmek ve borçlarımızı azaltmak, elimizde bulunan Akiş GYO hisselerini bize katkı sağlayacak kurumsal ve bireysel yatırımcılara satarak kâr sağlamak ve yurtdışı projelerine odaklanarak Şirket’e döviz girdisi yaratmak başlıca hedeflerimiz olarak öne çıktı.

Kira Geliri

2018 yılında döviz kurundaki ciddi dalgalanmalara rağmen, Akiş GYO’nun %100 sahibi olduğu Akbatı ve Akasya alışveriş merkezlerinin kira gelirlerinde çok büyük bir değişiklik yaşanmadı. 2018 yılında yaklaşık 370 milyon TL’lik bir kira geliri yaratmayı başardık.

2018 yılı AVM’lerimizde vizyoner bakış açısıyla, global trendleri de göz önüne alarak farklılaşma çalışmalarını hızlandırdığımız bir yıl oldu. AVM’lerimizin çekim ve deneyim merkezi olması oldukça yüksek doluluk oranlarıyla birleşince hem kiracılarımız hem de ziyaretçilerimiz tarafından olumlu geri dönüşler almamıza vesile oluyor. Esenyurt bölgesindeki konut satışlarının son dört yılda oldukça artmış olmasının Akbatı’ya olumlu yansıdığını görüyoruz. Akasya ise son dönemde artan bölgesel rekabetten bir miktar etkilense de mağaza karmasına Divan, Elbet, Overgame, Louie ve Tamirane gibi farklı konseptlere sahip yeme-içme/eğlence mekanlarının dahil olması ile ziyaretçilerine rakiplerinden farklı bir deneyim sunuyor.

Cadde mağazacılığında ilk işbirliğimizi Beymen ile gerçekleştirdikten sonra, inşaatları devam eden üç Bağdat Caddesi projemizi de devreye sokarak düzenli kira gelirimizi arttıracaktır.

Hisse Satışı

2017’de tamamlanan SAF GYO birleşmesinden elimize geçen ayrılma hakkı hisselerimizin satışını 2018 yılında gerçekleştirdik. Şirketimizin yüzde 17,39’luk hissesi, aralarında Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası’nın (EBRD) da olduğu yabancı ve yerli kurumsal ve nitelikli yatırımcılara satıldı. Bu işlem ile EBRD ilk kez Türkiye’de halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığına yatırım yaparken, 102 milyon TL’lik, yüzde 7,36’ya denk gelen hisse alımı gerçekleştirdi. EBRD, bu yatırımıyla şirketin çevre dostu ve sürdürülebilir gayrimenkul projeleri geliştirmesine destek olacak ve şirket portföyüne değer kazandıracak. Bu iş birliğini sadece şirketimize değil, aynı zamanda ülkemiz geleceğine de yapılan bir yatırım olarak görüyoruz. EBRD’nin iş yaptığı ülkelerdeki tecrübelerinin Akiş GYO vizyonu ile birleşmesiyle gayrimenkul sektöründeki yerimizi daha da kuvvetlendireceğiz.

Yurtiçi - Yurtdışı Konut Projeleri

Yurtdışına açılma stratejimiz doğrultusunda, Londra’nın Aldgate bölgesinde geliştirilen lüks bir konut projesine yatırım yaparak, yurtdışında ortak olduğumuz ilk projenin altına imza atmış olduk. Projenin 2020 yılının sonunda tamamlanmasını bekliyoruz. Bu projenin tamamlanmasıyla şirket olarak kârlı bir işi tamamlayacak olmamızın yanısıra, ülkemize döviz girdisi sağlayarak bir kazanç oluşturmayı hedefliyoruz.

Önümüzdeki dönemde İstanbul’un en değerli ilçelerinden Beykoz’da, bölgedeki arz açığını değerlendirerek yaklaşık 45 bin metrekarelik bir alan üzerinde lüks konut ve ticari nitelikte bir proje geliştireceğiz. Proje başlangıç tarihini 2020 olarak hedefliyoruz.

Kaynakların doğru kullanımı, iç ortam ve sağlığa verilen önem gibi kriterlerin değerlendirilmesi sonucunda sürdürülebilir uygulamaları tescillenmiş olan Akbatı ve Akasya, BREEAM In Use - International kapsamında “Excellent” ve “Good” sertifikalarına layık görülmüştür. Akbatı, Türkiye’nin bu sertifikaya sahip en büyük binası olma özelliğini de kazanırken, 2018 yılında BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de “Excellent” derecesini aldı.

ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE İSTANBUL’UN EN DEĞERLİ İLÇELERİNDEN BEYKOZ’DA, BÖLGEDEKİ ARZ AÇIĞINI DEĞERLENDİREREK YAKLAŞIK 45 BİN METREKARELİK BİR ALAN ÜZERİNDE LÜKS KONUT VE TİCARİ NİTELİKTE BİR PROJE GELİŞTİRECEĞİZ.

Kurumsallık

Akkök Holding’den gelen başarı ve kurumsallık kültürü, Şirket kimliğimizdeki en önemli öğeler arasındadır. Kurumsallık konusundaki çalışmalarımızı devam ettirerek 2017 yılında 9,49 olarak belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notumuzu 2018 yıl sonu itibarıyla 9,54’e yükselttik. Şirketimiz elde ettiği bu not ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve inşaat şirketleri arasında Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu en yüksek şirket konumunu korumayı başarmıştır.

Kurumsal stratejimizin en önemli unsurlarından biri hissedarlarımıza sürdürülebilir yüksek nakit temettü dağıtmaktır. Bu hedefimizi gerçekleştirebilmek için istikrarlı, etkin ve çeşitlendirilmiş bir portföy oluşturmak ve düzenli kira gelirimizi artırmak öncelikli amaçlarımız arasındadır. Bu kapsamda geçtiğimiz yıl pay sahiplerimize 135 Milyon TL değerinde temettü dağıtımını gerçekleştirdik.

Hedeflerimizi gerçekleştirerek başarılı bir yıl geçirmemizi sağlayan başta çalışanlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi iletiyorum.

İ. Gökşin Durusoy

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür



“Kurumsal stratejimizin en önemli unsurlarından biri, hissedarlarımıza sürdürülebilir yüksek nakit temettü dağıtmaktır. Bu hedefimizi gerçekleştirebilmek için istikrarlı, etkin ve çeşitlendirilmiş bir portföy oluşturmak ve düzenli kira gelirimizi artırmak öncelikli amaçlarımız arasındadır.”

İ. Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi ve
Genel Müdür



2018 YILI FAALİYETLERİ

- Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler



“Akiş GYO için 2018 yılı EBRD’nin de ortakları arasına katılması ile kurumsallık iddiasını güçlendirdiği bir yıl olarak geçti. Sektörde ise dengelerin tekrar sağlandığı ve iş modellerinin verimlilik odaklı revize edildiği bir yıldır. 2019 yılının daha olumlu ve sektörde yeni fırsatlar sunan bir yıl olarak geçmesini bekliyoruz.”

Ozan Hançer
Stratejik Planlama, İş Geliştirme
ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

2018 YILI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE KÖKLÜ DEĞİŞİKLİKLERE SAHNE OLDU.

2018 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü açısından zor ve köklü değişiklikleri beraberinde getiren bir yıl oldu. Türkiye gayrimenkul sektörü sert kur hareketi kaynaklı maliyet artışının fiyatlara yansması ve kredi faizi artışı gibi nedenlerle talep anlamında zayıf seyretilse de 2018 yılını konut satışları anlamında rekor yılı olan 2017’ye göre sadece 2.4%’lik bir düşüşle tamamlandı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye’de 2018 yılında 1.38 milyonun üzerinde konut satılmıştır. Görece sağlam kalmayı başaran bu satış rakamında markalı projelerde tapu devirlerinin proje teslimlerinde yapılması nedeniyle, satışların gecikmeli olarak istatistiklere girmesi etkili olmuştur. Bunun yanında yüksek evlilik-boşanma oranları, tek kişilik hanehalklarının artması gibi satış rakamlarını besleyen demografik etkenler, KDV ve damga vergisi teşvikleri ve inşaat firmalarının uyguladığı kampanyalar satışları dönem dönem ayakta tutan faktörler olarak sayılabilir. Yine de 2018 yılında son 10 yıldır ilk defa metrekare bazında yapı izin verisi, yapı kullanım verisinin altında kalmıştır. Konut fiyatlarının geçtiğimiz yıllara oranla çok daha az artması ve/veya bazı bölgelerde düşmesi ve de arzın yavaşlaması ile 2019 yılının arz talep dengesini yeniden sağlanmaya çalışılacağı bir yıl olarak ön plana çıkacağı beklenmektedir.

Perakende sektörü yılın son çeyreğinde “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar” ile yeni bir döneme girmiş ve döviz cinsinden kiralara kira artışlarının enflasyona endeksleneyeceği yeni bir yapı oluşmuştur. AVM ziyaretçi sayıları aylık bazda dalgalı bir seyir izlemiş ve ortalamada ziyaretçi sayısı neredeyse sabit kalmıştır. Akasya ve Akbati AVM ziyaretçi sayıları da bu dönemde sektöre paralel bir seyir izlemiştir. Bunun yanı sıra AVM’lerimiz pazarın genel olarak sıkıntı yaşadığı bu yılda sırasıyla 96% ve 98% mertebelerindeki doluluk oranlarıyla ve AVM’lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerinden ayrışmayı başarmıştır.

Cadde mağazacılığında ise Türkiye’nin en önemli alışveriş caddeleri olarak sayılan Bağdat Caddesi, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı Bölgesi’nde 2015 yılından bu yana devam eden ziyaretçi sayısındaki düşüşün sonuna gelindiğinin güçlü sinyallerinin alındığı bir yıl olmuştur. Düşüş trendinin ana sebepleri kentsel dönüşüm çalışmalarının olumsuz etkileri ve turist sayılarının azalması olarak görülmekteydi. Kentsel dönüşümde belli bir yol alınması, turist sayılarında göreceli toparlanma ve cadde mağazacılığı konseptli inşaatların yavaş yavaş tamamlanmaya başlaması geriye dönüşü teyid etmektedir. Ayrıca özellikle Bağdat Caddesi’nde kiracı lehine oluşan ticari koşullar Apple, Samsung, Chakra, Nusret, Eatly gibi yerli, yabancı ve talep edilen büyük markaların “flagship” konseptleriyle yeniden cadde müşterisiyle buluştuğu ve/veya bu yönde yatırımlara başladığı bir yıl olarak ön plana çıkmıştır. 2019 yılının özellikle cadde mağazacılığı açısından biraz daha hareketli bir yıl olması beklenmektedir.

Ofis piyasasına da tıpkı perakende gayrimenkul sektöründe olduğu gibi, Eylül 2018’de yayınlanan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar” damgasını vurdu. Bunun dışında sene boyunca ofis piyasasının kendine özgü dinamikleri geçtiğimiz birkaç yıla paralel bir seyir izledi. Pazarda genel olarak stok miktarı artarken, inşaatı tamamlanma aşamasına gelen bazı ofis bloklarının pazar koşullarına bağlı olarak açılışlarının ertelendiği gözlemlenmiştir. Bunun sonucunda genel olarak ofis binaları ortalama kira rakamları her bölge ve her sınıf ofis blokları için düşüşünü sürdürürken, boşluk oranları da yüksek seyretelemeye devam etti. Son yıllarda kiracı lehine oluşan ticari koşullar 2018 içinde daha da belirginleşti. Bu durum, son derece makul rakamlara daha üst standart binalara geçmek isteyen kiracıların piyasada işlem hacmi yaratmasına da neden oldu. 2019 yılı içerisinde de çok benzer bir tablo ile karşılaşmamızın yüksek bir ihtimal olduğu belirtilmektedir.

2018 YILI AKİŞ GYO PORTFÖYÜNDEKİ AVM'LERİN DOLULUK ORANLARIYLA SEKTÖRDE ÖN PLANA ÇIKTIĞI BİR YIL OLDU. AKASYA AVM 96%, AKBATI AVM İSE 98% GİBİ GEÇMİŞTEN GELEN YÜKSEK DOLULUK ORANLARINI 2018 YILINDA DA KORUMAYI BAŞARMIŞTIR.

Akiş GYO ile İlgili Gelişmeler

Sahip olduğu nitelikli, yüksek kira getirili portföy yapısı ve kurumsallık anlayışı ile gayrimenkul sektöründe rakiplerinden ayrılan Akiş GYO, 2018 yılında ortakları arasına Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nı (EBRD) alarak başarısını bir kez daha ispatlamıştır. Akiş GYO, 2018 yılında, özkaynak büyüklüğü olarak Türkiye'deki en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından biri olma konumunu 2018 yılı finansal performansı ve daha da güçlenen kurumsal yapısıyla bir adım öteye taşımayı başarmıştır.

Perakende ağırlıklı kira geliri yaratan portföyüyle ön plana çıkan Akiş GYO, bu gelirini geliştirmek ve çeşitlendirmek amacıyla devam ettiği Bağdat caddesindeki cadde mağazacılığı yatırımlarında inşaatlara devam etmektedir. Caddenin en prestijli projelerini geliştirerek ve caddeye de değer katarak farklılaşmak yolunda çalışmaya devam ediyoruz. Akiş GYO, yeni markası Akapartman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçirmeye başlamıştır.

2018 yılı Akiş GYO portföyündeki AVM'lerde doluluk oranlarının sektörde ön plana çıktığı bir yıl oldu. Akasya AVM 96%, Akbatı AVM ise 98% gibi geçmişten gelen yüksek doluluk oranlarını 2018 yılında da korumayı başararak önemli bir başarı göstermiştir. Bunun yanında her iki alışveriş merkezinde de deneyim ve eğlence faktörünü artıracak yeni konseptler ziyaretçiler ile buluşmaya devam etmektedir. 2019 yılında 5. yılını kutlayacak Akasya, kiracı karmasını günümüz dinamiklerinin ötesine taşımak amacıyla kendini yenilemeye devam etmektedir. Akbatı da benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına göre sürekli kendisini yenilemektedir. Her iki alışveriş merkezimiz de yüksek doluluk oranlarını, kira geliri ve tahsilat oranı başta olmak üzere başarılı finansal performansları ile desteklemektedir.

Ayrıca 2018 yılında da, tabi olunan yasal mevzuatlara uyum ve kurumsal yönetim yapısının güçlendirilmesi amacıyla çalışmalara devam edilmiştir. Kasım ayında Kurumsal Yönetim Derecelendirilmesi yapılmış ve Şirketimizin 2016 yılında 10 üzerinden 9,44, 2017 yılında 9,49 olarak tespit edilen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 2018 yılında 9,54 seviyesine çıkmıştır. Akiş GYO, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme notuna sahip olarak kurumsallık ve şeffaflık konusunda farkını bir kez daha ortaya koymuştur.

Akiş GYO A.Ş.'nin toplumsal gelişime katkıda bulunmayı amaçladığı "Yaşam Akademisi" markası söyleşilerine Akbatı ve Akasya'da devam edilmektedir. Türkiye'de ilk kez bir gayrimenkul firması tarafından sahiplenilen bu platformda bireysel farkındalığı artırmak, toplumsal mutluluğa katkıda bulunmak hedefleri ile pek çok farklı konuda söyleşi gerçekleştirilmektedir. Yaşam Akademisi ile bugüne kadar 12 ödül kazanılmıştır.

Beykoz projesi kapsamında daha önce alınmış olan Karlıtepe Gayrimenkul A.Ş.'de yapılan sermaye artırımını sonrasında yapılan alımlar ile birlikte Karlıtepe Gayrimenkul A.Ş. Beykoz bölgesinde yaklaşık 15.700 m²'lik arsa sahibi konumuna gelmiştir.

Mudanya Gayrimenkul ile yapılan Adi Ortaklık kapsamında Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı olarak Beykoz bölgesinde yaklaşık 23.400 m²'lik alanda kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Arsaların kaldığı plan bölgesinde yapılacak imar uygulaması sonrasında ruhsat başvuruları yapılacak ve inşaatla başlanacaktır.

2018 YILI FAALİYETLERİ

- Akiş GYO ile İlgili Gelişmeler



PROJELER VE PORTFÖY

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Stoklar



“Kamu kurumları ve diğer tüm paydaşlarımız ile uyumlu bir şekilde çalışarak gayrimenkul sektöründeki mevcut konumuna ulaşan şirketimiz, geleceğe doğru aynı çizgide emin adımlarla yürümeye devam edecek, ülkemizin dinamiklerine olan güvenimiz, yeni yatırım fırsatlarını değerlendirmek en güçlü motivasyonumuz olacaktır.”

Abdulkadir Çelik
İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri
Direktörü

Projeler ve Portföy

Akbatı

%98 doluluk

Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi doluluk oranı 2018 yılında %98 mertebesinde gerçekleşmiştir.

Akiş GYO’nun hisselerinin %100’üne sahip olduğu Akbatı Projesi, İstanbul Esenyurt’ta yaklaşık 250 milyon ABD doları düzeyinde yatırım yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Akbatı, alışveriş merkezi ve rezidanslarıyla kalite ve konfor anlayışını en üst seviyelere taşıyacak bir yaşam merkezi olarak tasarlanmıştır. Toplam 242.000 m² inşaat alanına sahip Akbatı Alışveriş Merkezi’nde 65.496 m² net kiralanabilir alan içinde 200’e yakın mağaza, 9 sinema salonu, dünya mutfaklarını buluşturan restoranlar, çocuk oyun/egitim alanları ve ayrıca Festival Park yer alır. Akbatı’nın en önemli geçiş noktalarından biri olan Restoranlar Meydanı ise üst düzey markalar arasından seçilmiş şık kafe ve restoranlarıyla önemli bir buluşma noktası olmuştur. Eylül 2011’den bu yana ziyaretçilerini ağırlamaya devam eden Akbatı, 2018 yılında 104.870.939 TL kira geliri elde etmiştir.

Açılışının yedinci yılını kutlayan Akbatı, bu süre içinde sektörünün önde gelen ulusal ve uluslararası yarışmalarından 95 ödül alarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Akbatı ,yedi yıl içinde ücretsiz olarak 769 çocuk etkinliği, 192 özel söyleşi, 216 yemek atölyesi, 387 yoga ve pilates dersi, 14 çocuk fitness ve latin dans dersi, 26 imza günü, 10 sergi, 15 tiyatro oyunu, 10 yurt dışı lisanslı özel etkinlik, 17 büyük konser ve sayısız müzik dinletisi gerçekleştirmiştir. Ayrıca Akbatı gerek %98 mertebesindeki yüksek doluluk oranı, gerek cirolarda yaşanan %19,26 oranındaki artış, gerekse aldığı uluslararası ödüller ile hedeflenen başarıya ulaştığını göstermiştir.

Akbatı yaptığı çalışmalarla 2016 yılında BREEAM In Use - International kapsamında bu kez “Excellent” derecesinde sertifika sahibi olmuş, kaynakların doğru kullanımı, iç ortam, sağlığa verdiği önem gibi kriterlerin değerlendirildiği sürecin sonunda sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir. 2018 yılında BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de “Excellent” derecesini aldı.

AKASYA KÜLTÜR SANAT, DİREKLERARASI SEYİRCİLERİ İSTANBUL ÖDÜLLERİNDE “YENİ MEKANLAR ÖDÜLÜ”NÜN VE INTERNATIONAL BUSINESS AWARDS’TA “YILIN EN İYİ ÜRÜN VE HİZMETİ” KATEGORİSİNDE ALTIN STEVIE ÖDÜLÜ’NÜN SAHİBİ OLDU.

Akasya

18.01.2017 tarihi itibarıyla tescil edilen SAF GYO birleşmesi sonrası, Akasya Akiş GYO bünyesinde faaliyet göstermeye başlamıştır. Akasya’da 2018 yılında 250.223.178 TL kira geliri elde edilmiştir.

Akasya Projesi, Acıbadem’de 121.000 m²’lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilmiştir. 1.371 satılabilir ünite ve 80.484 m² kiralanabilir alana sahip AVM’den oluşan projede; Kuru, Göl ve Kent olmak üzere üç etap yer alır. Kuru ve Göl Etapları 2012 yılında yerleşime açılmış, Kent Etabının teslimleri de tamamlanmıştır. Kent Etabında konumlanan Akasya Alışveriş Merkezi 6 Mart 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Akasya, keyifli alışveriş deneyimi, zengin sosyal yaşam seçenekleri, doğayla iç içe olmayı sağlayan göllerin enerjisiyle bütünleşmiş yeşil alanları, açık havanın tadını çıkarmak için tasarlanmış birçok keyifli meydanı ve ulaşım kolaylığı ile hem Anadolu yakasının, hem de İstanbul’un en önemli projelerinden biridir.

6 Mart 2014 yılındaki açılışından itibaren, Akasya dünya çapında gerçekleştirilen en prestijli uluslararası yarışmalarda toplam 91 ödüle layık bulunmuştur. 2015 yılında alınan ICSC European Shopping Centre Awards’tan alınan New Developments: Large Category ödülü dikkat çekmiştir.

Akasya Projesi, havuz ve bahçe sulamalarında gri suların kullanılması, yağmur sularının değerlendirilmesi, kat bahçelerinin tasarlanması, enerji verimliliği yüksek HVAC sistemleri kullanımı ve aydınlatma otomasyonları ile elde ettiği enerji verimliliği sayesinde BREEAM Sertifikası almıştır. Ayrıca, Akasya 2018 yılında, dünya genelinde 25 ülkede benimsenen bina çevresel değerlendirme sistemi olan BREEAM (Building Research Establishment-Environmental Assessment Method) sertifikasını ‘Mükemmel’ seviyesinde tescilledi.

Akasya’da 10 Haziran 2016’da kapılarını açan Akasya Kültür Sanat - AKS, İstanbul’un kültür sanat sahnesinde yerini, sanatın farklı disiplinlerine yönelik programlarıyla İstanbul Anadolu yakasının en yeni ve keyifli adreslerinden biri olarak almıştır. Yıl boyunca düzenli olarak devam eden programları ile kapalı gişe oynayan tiyatrolar, akustik dinletilerin yanı sıra çağdaş sanat sergilerine, dinletilere ve söyleşilere ev sahipliği yapmaktadır. Ziyaretçilerine keyifli bir alışveriş deneyiminin yanı sıra zengin sosyal yaşam seçenekleri sunan Akasya Alışveriş Merkezi’nin kültür ve sanat dünyasına katkısı ödüller ile de taçlandırıldı. Türkiye’nin önde gelen tiyatro oyunları ve birçok dinletiyeye ev sahipliği yapan Akasya Kültür Sanat, Direklerarası Seyircileri İstanbul ödülleri “Yeni Mekanlar Ödülü”nün ve International Business Awards’ta “Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti” kategorisinde Altın Stevie Ödülü’nün sahibi oldu.

Uşaklıgil

Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza 6 Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. Uşaklıgil’den 2018 yılında elde edilen kira geliri 14.599.038 TL’dir.

Mecidiyeköy

Mecidiyeköy’de bulunan 6 adet ofis ünitesinden 2018 yılında elde edilen toplam kira geliri 271.361 TL’dir.

Gayrimenkul	2018 Yılı Kira Geliri
Akasya	250.223.178
Akbatı	104.870.939
Mecidiyeköy	271.361
Uşaklıgil	14.599.038
<u>Diğer</u>	<u>1.124.649</u>
Toplam	371.089.165



Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler ve Ekspertiz Raporlarının Özeti Akiş GYO Özet Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Listesi

Gayrimenkul	Rayıç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Akasya	3.331.000.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Akbatı	1.216.000.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Uşaklıgil Apt. / Suadiye	214.380.000	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Akasya Sosyal Tesis	20.835.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm	1.550.000	A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27/12/2018
Mecidiyeköy	3.180.000	A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27/12/2018
Bulgaristan Arsaları	3.645.000	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018

YENİ MARKAMIZ AKAPARTMAN İLE EN PRESTİJLİ, HAYAT DOLU LOKASYONLARDA EŞSİZ MİMARİ, YENİLİKÇİ VE ÖZGÜN TASARIMLAR...

Akiş GYO Solo Stok Gayrimenkuller Listesi

Gayrimenkul	Stok Değer (TL)*	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Erenköy (378 Ada, 25 Parsel)	295.952.002	314.325.000	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Çiftelhavuzlar/Caddebostan (1435 Ada, 39 parsel)	37.069.000**	11.750.000	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Ak apartmanı/Suadiye (315 Ada, 3 Parsel)	62.895.241	62.165.000	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018
Akasya Projesi	7.929.849	5.900.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2018

* Stok değerleri mali tablolarda verildiği üzere maliyet değerlerini kapsamaktadır.

** Değer düşüklüğü sonrası stok değeridir.

Erenköy Apartmanı

Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde 378 Ada 25 No'lu Parselde bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı ve diğer ticari ünitelerden oluşacak bir proje hayata geçirilecektir. Projenin tamamlanma oranı %50 mertebesinde.

Akaptartman Suadiye

AkişGYO,yeni markasıAkaptartman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçirecektir. Akaptartman markasının ilk projesi olan "Akaptartman Suadiye" 1.981 m² toplam inşaat alanı üzerinde, 3 + 1 ve Dupleks 4 + 1 konut tipi seçenekleriyle, toplamda 6 adet daireye sahiptir. Yaklaşık 14 kilometrelik alan boyunca şık restoranların, kafelerin, dünyanın en ünlü markalarının yer aldığı, alışveriş ve eğlencenin merkezi Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde, yüksek yatırım değerinin yanı sıra panoramik deniz manzarası ve her detayı düşünülmüş özel tasarımı ile dikkatleri üzerine çekmektedir. Akaptartman Suadiye Projesi, Kadıköy Tapu Sicili nezdinde Ada No: 315 ve Parsel No: 3'te kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olup, %95 inşaat tamamlanma seviyesine gelmiştir.

STOKLAR

- Erenköy Apartmanı
- Akaptartman Suadiye
- Çiftelhavuzlar Arsası
- Akasya Projesi
- Akkoza Projesi
- Akbatı Projesi

CADDE MAĞAZACILIĞININ EN MODERN ÖRNEKLERİ, AKİŞ GYO FARKIYLA, ANADOLU YAKASININ PRESTİJLİ ADRESİ BAĞDAT CADDESİ'NDE...

Çiftelhavuzlar Arsası

Kadıköy ilçesinde Çiftelhavuzlar 1.435 Ada 39 Parselde bulunan, 1.270 m²'lik arsada karma nitelikte bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Hafriyatı tamamlanmış olan projemizde, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır.

Akasya Projesi

Akasya projesi kalan 3 daireden oluşmaktadır.

Akkoza Projesi

Akkoza projesindeki tüm stoklar satılmıştır.

Akbatı Projesi

Akbatı projesindeki tüm stoklar satılmıştır.

İştirakler

Akiş GYO İştirak Listesi

İştirak'in adı	Şirket'in İştirak Oranı (%)	Faaliyet Konusu
Karlitepe	100	Gayrimenkul Yatırım
Aksu Real Estate EAD.	100	Gayrimenkul Yatırım
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	100	Bakım, Hizmet ve Yönetim
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.*	100	Çocuk Eğlence Sektörü
WMG London Developments L.P	51	Gayrimenkul Yatırım
Akiş GYO - Mudanya Adi Ortaklığı	50	Gayrimenkul Yatırım
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.	10	Gayrimenkul Yatırım

(*) Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olup, Şirketimizin dolaylı iştirakidir.

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım

Anonim Şirketi

İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı olmak üzere arsa portföyüne sahiptir. 2018 yıl sonu itibari ile sahip olduğu arsaların toplam büyüklüğü 15.700 m² civarındadır.

Akiş Mudanya Adi Ortaklığı

İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı arsalar üzerinde ilerleyen dönemde proje geliştirmek üzere, kat karşılığı sözleşmeler yapmaktadır. 2018 yıl sonu itibari ile yaklaşık 23.400 m² civarındaki arsa için kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akbatı AVM, Akasya AVM ve ofislerin yönetimini ve işletmesini sağlayan şirketimizdir. 12 Ağustos 2011 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olan Ak Yön; bakım, hizmet ve yönetimini yüklediği gayrimenkullerin (konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri; oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesislerin, sinema, tiyatro salonlarının, hastane ve huzurevlerinin) amacına uygun olarak kullanılmasını temin etmiş, korunması için gereken tedbirleri alıp korunma teşkilatını kurmuş ve yönetmiş, gayrimenkulün bakım, onarım, gözetim, denetim hizmetlerini temin etmiş ve her türlü destek ve yönetim hizmetlerini sağlamıştır. Ak Yön ve Akyaşam şirketlerimiz, Akyaşam'ın Ak Yön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliye devralması ve Akyön'ün tasfiyesiz infisalı suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında birleşmiş olup, söz konusu birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Ekim 2017 tarihinde tescil ederek tamamlanmış bulunmaktadır.



Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.

Akiş GYO'nun Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.'deki payı %10'dur.

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.

Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Akiş GYO gayrimenkul sektörünün faaliyet gösterdiği alt segmentlerinde portföyünü benzerlerinden ayırtmak amacıyla dünya trendlerini takip ederek araştırma ve geliştirme çalışmaları yürütmektedir. Gerekli görülmesi durumunda bu konuda profesyonel danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

Sürdürülebilirlik

SÜRDÜRÜLEBİLİR KALİTE VE KONFOR ANLAYIŞIMIZ, YAŞAM ALANLARIMIZA DEĞER KATAN EN ÖNEMLİ FARKIMIZ. AKYAŞAM SAYESİNDE AMACIMIZ HER YIL DAHA İYİSİNİ SUNMAK...



Akbatı

2017-2018 yılları arasında enerji verimliliği için yapılan çalışmalarla ilk 9 ay tüketimleri karşılaştırıldığında elektrik kullanımında %11 oranında tasarruf gerçekleştirilmiş olup, konu hakkında çalışmalar devam etmektedir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 576,361 kWh olup mali değeri yaklaşık 260.000TL olmuştur.

2016-2017 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %19'luk tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 1.580.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 500.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

2015-2016 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucu 2017 yılında alınmaya başlanmıştır. 2016 yılı ile kıyaslama yapıldığında elektrik tüketiminde ortalama %25'lik bir tasarruf elde edilmiştir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 2.900.000 kWh olup, mali değeri yaklaşık 900.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

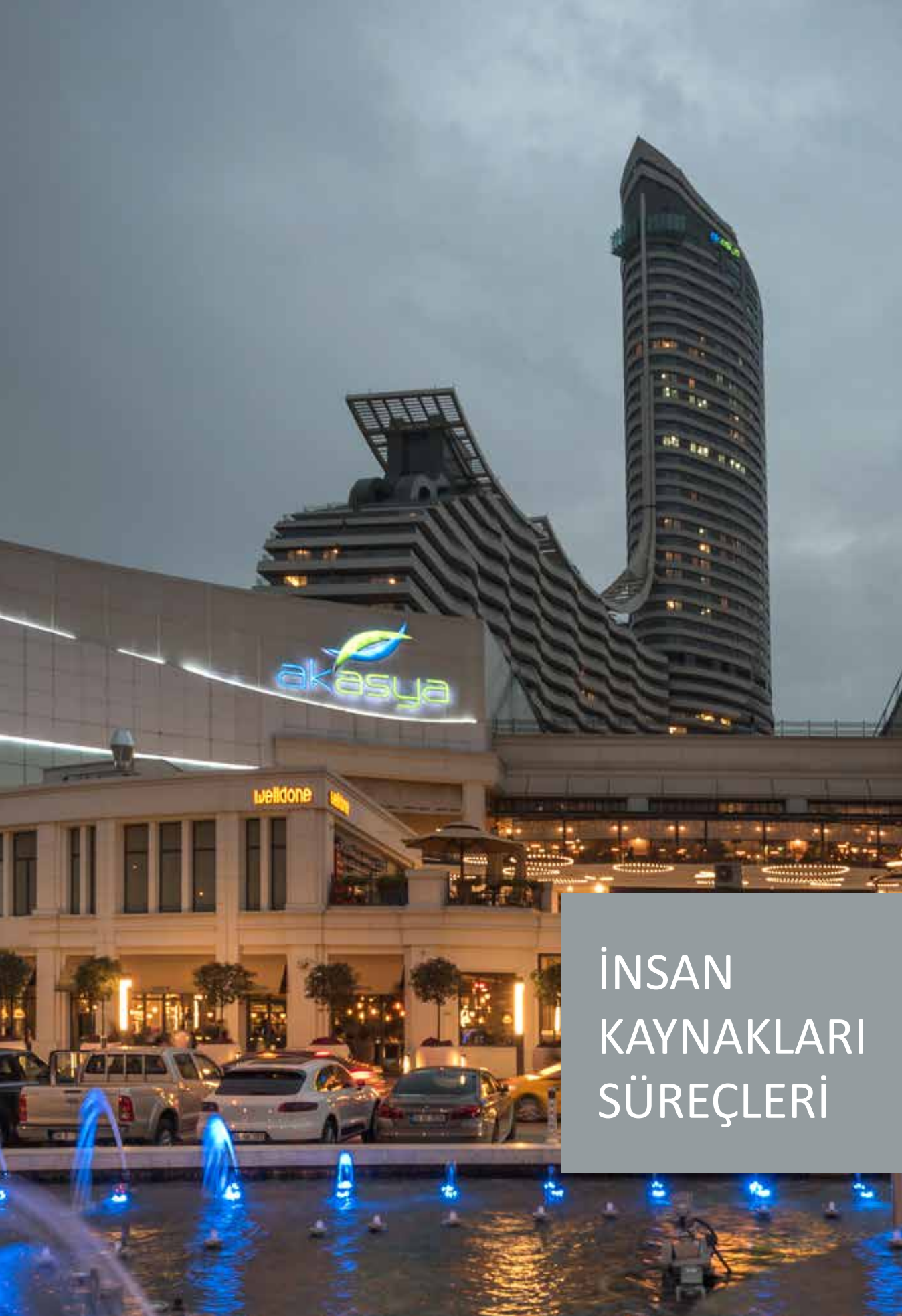
2012 yılından bu yana elektrik şarj istasyonu mevcut olmakla birlikte, 2018 yılında açık otopark alanında e-şarj istasyonu kurulmuştur.

Akasya

2018 yılı itibari ile %5 elektrik tüketiminde tasarruf sağlanmıştır. Isıtma sisteminde de alınan önlemler ile bir önceki yıla göre %29 tasarruf sağlanmıştır. Soğutma kulelerinden atılan su gri su sistemine kazandırılarak su da geçen yıl sağlanan tasarruf bu yılda devam ettirilmiştir.

Elektrikli araçlar için mevcut istasyona ilave 2 adet hızlı şarj istasyonu montajı yapıldı. Konut ve AVM de toplamda 1.100 Elektrik sayacı, 1.500 ısıtma soğutma ve su pay ölçer ile mevcut tüketimler izlenerek, enerji verimliliği anlamında tüm veriler takip edilmektedir.





İNSAN KAYNAKLARI SÜREÇLERİ



“Şirket temel stratejilerimizi destekleyen ve hedeflenen iş sonuçlarına ulaşmayı kolaylaştıran insan kaynakları uygulamalarımızla işini önemseyen, sorumluluk alan, işinde anlam bulan, yaratıcı, yenilikçi, kendini geliştiren, özgüvenli ve mutlu çalışanlarla yol almayı seçiyoruz.”

Özlem Özbatır
İnsan Kaynakları Direktörü

İnsan Kaynakları

Akiş GYO olarak amacımız; çalışanlarını ve müşterilerini değerli kılan, kendi uzmanlık alanında değer yaratan profesyonellerin çalıştığı, tüm paydaşların bir parçası olmaktan gurur duyduğu, sektöründe fark yaratan “yenilikçi bir Şirket” konumunda olmaktır. Bu amacımıza yönelik olarak, Şirketimizi ileriye taşıyacak potansiyel adayların keşfedilerek bünyeye katılımının sağlanması, mevcut çalışanlarımızın yaratıcı ve yenilikçi yönlerinin desteklenerek ortaya çıkarılması ve gelişimlerinin güçlendirilmesine yönelik tasarlanan İnsan Kaynakları Süreçlerimiz, ihtiyaçlar ve günümüz koşulları göz önünde bulundurularak gözden geçirilmekte ve iyileştirilmektedir. Entegre yönetilen İnsan Kaynakları Süreçleri insanı odağa koyan yaklaşımı benimseyerek oluşturduğu politikalarla başarılı iş sonuçlarına ulaşılmasını, iletişim ve işbirliği içinde çalışılmasını, verimli sonuçlar üretilmesini ve mutlu çalışanlar yaratarak gelecek nesillere miras bırakılmasını olanaklı kılmaktadır.

Etik İlkeler

Akiş GYO olarak kurulduğumuz günden bu yana, tüm iş süreçlerimizde ve ilişkilerimizde sorumluluk bilinciyle hareket eden ve dürüstlüğü ilke edinmiş, topluma örnek bir kurum olmak için çalışıyoruz. Bu kültürün oluşmasında çalışanlarımız, ortaklarımız, tedarikçilerimiz, müşterilerimiz, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerimizde benimsediğimiz sorumluluk, dürüstlük, güven ve eşitlik, gizlilik ve yasalara uyum ilkeleri gideceğimiz yolu aydınlatmış ve bizlere yol göstermiştir.

İnsan Kaynakları Süreçleri

İşe Alma ve Yerleştirme

Şirket kültür, değer ve etik ilkelerimize uygun, işin ve pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyime sahip tüm adaylara eşit fırsat sağlarız. Şirketimize başvuruda bulunan tüm adaylarımızı, tanımlı yöntemler kullanarak değerlendiririz. Şirketimizin bugün ve gelecekteki iş ihtiyaçlarını karşılayacak en uygun niteliklere sahip kişileri bünyemize çekmeyi ve elde tutmayı amaçlarız.

İç İlan Sistemi - Akkök Önce Sen Diyor!

Açık pozisyon ihtiyaçları için öncelikle Akkök Grup insan kaynağı potansiyelinin değerlendirilmesi, yetenekli insan kaynağının grup dışına yönelmesinin önüne geçilmesi, istenmeyen ayrılımların azalması ve çalışan memnuniyetinin artırılması, Grup içi kariyer yollarıyla kariyer yönetiminin desteklenmesi, uzun vadede çalışanların Şirkete ve Gruba bağlılığının artırılması ve dış adaylar için grup çekiciliğinin artırılması amacıyla İç İlan Sistemi hayata geçirilmiştir.

Açık pozisyonların tüm çalışanlara duyurulduğu ve Grup içinden yapılan başvuruların değerlendirildiği sistem ile çalışanlara kendi kariyerlerine yön verme fırsatı ve şirketler arası transfer olanağı sunulmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

Tüm çalışanlarımıza eşitlikçi bir yaklaşım ile Eğitim ve Gelişim fırsatları sunuyor ve onları bilgi, beceri, yetkinlik olarak güçlendirerek ilerliyoruz. Çalışanların gelişimini destekleyecek programlar şirket, departman ve kişi ihtiyaçları göz önünde bulundurularak planlanmaktadır. “2 Çift Laf Edelim” uygulaması ile çalışanlarla bire bir ve departman bazlı görüşmelerle gelişim ihtiyaçlarına odaklanılarak gelişim planları oluşturulmaktadır.

Ücret ve Yan Fayda Yönetimi

Ücret Yönetiminde, her yıl yapılan ücret piyasa analizleri ile şirkette adil bir ücret politikası uygulanması sağlanmaktadır. Sistem içinde yer alan kriterler; ücret piyasası, faaliyet gösterilen Gayrimenkul sektörü, Şirket’in mevcut ücret yapısı ve iç dengesi, şirketimizin ödeme gücü, ücret politikası, bireysel performans ve iş kademesinden oluşmaktadır.

Toplam gelir paketinin bir parçası olan Yan Fayda uygulamasında ise çalışanlarımızın iş kademeleri doğrultusunda yan fayda kapsamı belirlenmekte ve piyasadaki gelişmelere uyum sağlayacak şekilde ihtiyaçlar doğrultusunda gözden geçirilmektedir.

Performans Yönetimi

Performans yönetim sistemi ile yılın başında şirket içinde üst yönetimden başlayarak aşağıya doğru hedef yayılımı yapılarak Şirket hedef ve stratejileri çalışanlarla paylaşılarak katkıları alınmaktadır. Yıl içerisinde hedefler gözden geçirilmekte ve yılın sonunda ise değerlendirme yapılmaktadır. Çalışanların, iş sonuçları ve yetkinlikleri ile ilgili yöneticiler tarafından geribildirim verilmesi, gerçekleşen performanslarının ödül ve teşvik sistemi kapsamında ödüllendirilmesi ve kişisel gelişimlerinin planlanması ile süreç tamamlanmaktadır.

Yetenek Yönetimi - Yedekleme ve Kariyer Gelişimi

Yetenek Yönetimi sürecinde farklı pozisyonlar için yetkinliğe dayalı ve yönetim seviyesine göre farklılaştırılmış platformlar ile Değerlendirme ve Gelişim Merkezi uygulaması yapılmaktadır. Bu sayede, Şirket üst yönetim pozisyonları yedeklenmekte ve bu rollere gelecek yöneticilerin gelişimleri sağlanmaktadır.

Bugünün ve geleceğin liderlerinin gelişimine katkıda bulunmayı hedefleyen, Akkök Grup kültürünün, kurum hafızasının, iş yapış şeklinin yeni kuşaklara aktarılmasını destekleyen, yöneticilerin gelişimini ve bağlılığına olumlu yönde etki eden hedef kitle ve ihtiyaca yönelik tasarlanmış çeşitli Liderlik Gelişim programlarımız bulunmaktadır. Bu programlar; Akkök Yönetici Geliştirme Programı, Bumerang_İK Şapkalı Yönetici, Çok Boyutlu Liderlik,

Bire Bir Koçluk Programı, Filarmoni Akkök Mentorluk Programı, Vizyoner Diyaloglar adı altında gerçekleşmiştir.

GPTW - Çalışan Bağlılığı

Çalışan Bağlılığında temel yapı taşı olan Güvene dayalı ölçüm felsefesi ile hareket eden GPTW ile ikinci kez çalışan bağlılığı ölçülmüş, çalışan ve yönetici seviyesinde farklı çalıştaylar gerçekleştirilmiştir. Çıkan sonuçların paylaşımı ve çalışanlardan oluşturulan gönüllü ekip ve yöneticilerden oluşan sponsorlarla aksiyonlar planlanmış ve hayata geçirilmeye başlanmıştır.

Amacımız çalışanlarımızın güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları ortamı birlikte daha iyiye taşımaktır.

Bireysel Öneri Sistemi - Bir Fikrim Var!

Çalışanlarımızın fikirlerini duymak ve değerlendirmek amacıyla başlatılan Bireysel Öneri Sistemi kapsamında; müşteri memnuniyetini arttıran, Şirket imajımızı ve bilinirliğimizi kuvvetlendiren, her türlü gider/masrafa yönelik tasarruf getiren, sosyal sorumluluk alanında değer yaratan, sürdürülebilirlik konusunu destekleyen ve çalışan motivasyonunu arttıran fikirler/ öneriler değerlendirmeye alınmakta ve ödüllendirilmektedir.

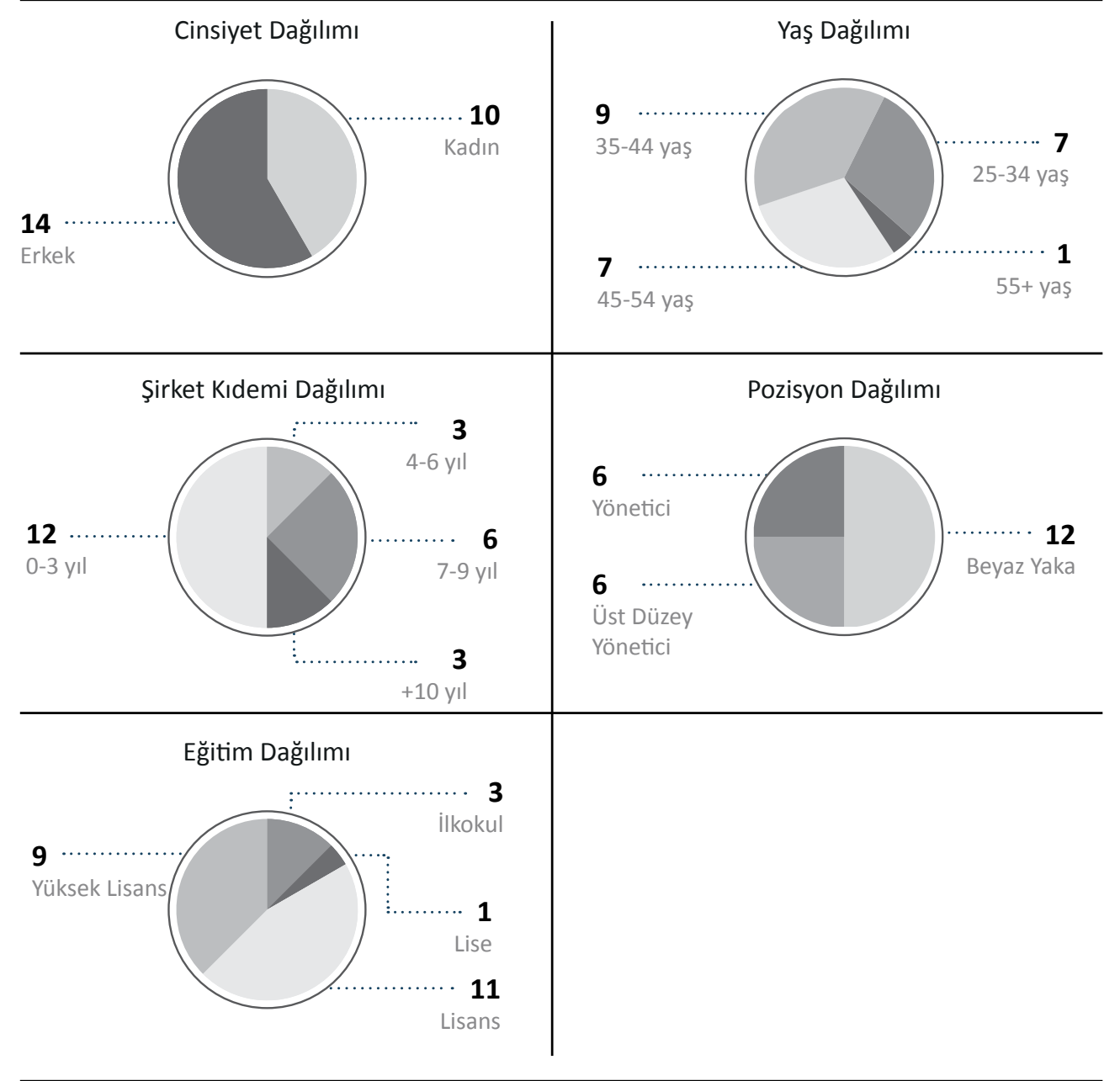
İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

Çalışanlarımızın sağlıklı ve güvenli bir ortamda mutlu, huzurlu, rahat çalışabilmeleri için ülkemiz mevzuatının gerektirdiği tüm uygulamaları iş süreçlerimize entegre etmek ana sorumluluğumuzdur. Faaliyetlerimizi insana değer vererek, dolayısıyla İş Sağlığı ve Güvenliği performansımızı sürekli artırma hedefi ile yürütürüz. Aynı zamanda üzerimize düşeni fazlası ile yaparak yasal standartlara uyacağımızı taahhüt ederiz.

Güvenli bir çalışma ortamının korunması tüm çalışanların sorumluluğudur. Çalışanlar, hem kendileri hem de hareketlerinden etkilenebilecek herkes için sağlık ve güvenlik ile ilgili gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. Akiş GYO, iş güvenliği ve sağlığı konularında çalışanlarını bilgilendirerek farkındalıklarını artırır ve çalışanlarının güvenlik ile ilgili her konuda sorumluluk üstlenmelerini kolaylaştıran bir ortam sunar.

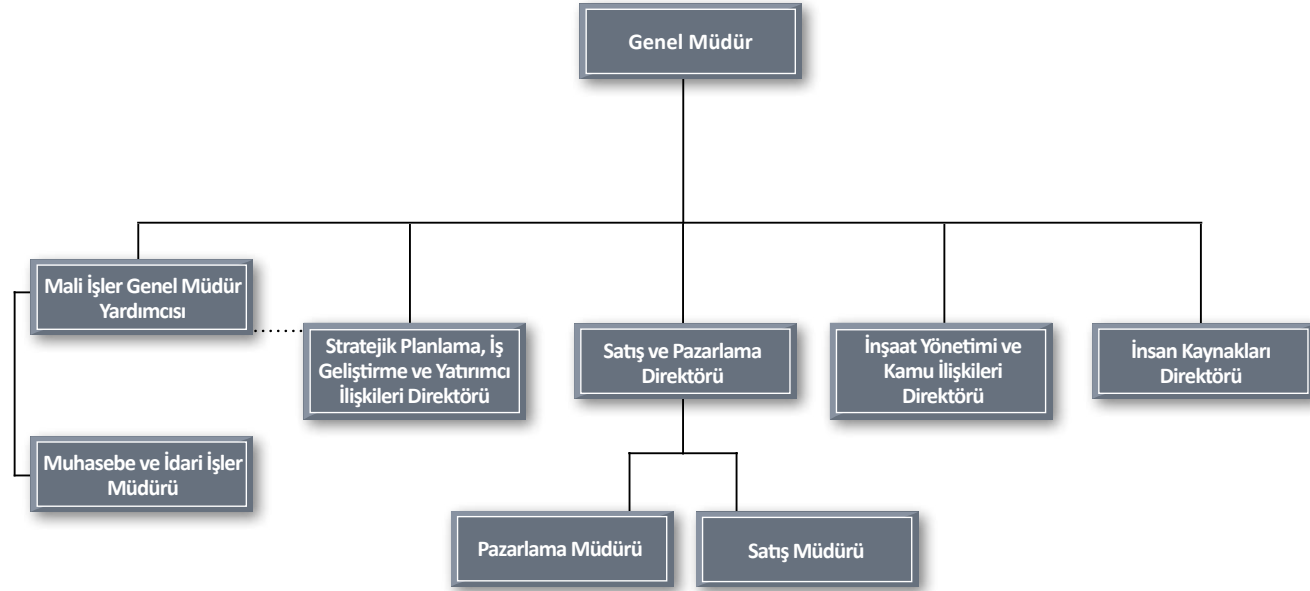
Çalışanlarımızın sağlık ve güvenliğine verdiğimiz önemin yanı sıra mevzuatlara uyum prensibimiz doğrultusunda kurulan İş Sağlığı ve Güvenliği Koordinasyon Kurulu’nun faaliyetleri kapsamında; Topluluk genelindeki uygulamaları düzenli olarak gözden geçirmek, gerekli geliştirme çalışmalarını sürdürmek, geliştirilen iyi uygulamaları yaygınlaştırmak ve yüksek iş güvenliği standartlarının belirlenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

Çalışan Profilimiz



ÇALIŞANLARIMIZIN SAĞLIKLI VE GÜVENLİ BİR ORTAMDA MUTLU, HUZURLU, RAHAT ÇALIŞABİLMELERİ ANA SORUMLULUĞUMUZDUR.

Organizasyon Yapısı



Kurumsal Yönetim

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Süre
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili	3 Yıl
Alize Dinçkök EYÜBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	3 Yıl
Doğu - Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Fatma Fusun AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Unvanı
İhsan Gökşin Durusoy	Genel Müdür
Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü
Mustafa Ozan Hançer	İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İşleri Direktörü
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü
Abdulkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü

Ahmet Cemal Dördüncü

Yönetim Kurulu Başkanı

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet C. Dördüncü, Çukurova Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Mannheim ve Hannover Üniversitelerinde lisansüstü çalışmaları yapmıştır. İş hayatına Almanya'da bulunan Claas OHG firmasında başlayan Dördüncü, 1984-1987 yılları arasında Türkiye'de Mercedes Benz A.Ş. firmasında kariyerine devam etmiştir. Ahmet C. Dördüncü, 1987 yılında Sabancı Grubu'na katılmış ve 1998 yılına kadar Kordsa A.Ş.'de çeşitli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında, Grubun DUSA firmasında, DUSA Güney Amerika ve daha sonra DUSA Kuzey Amerika'da Genel Müdür/Başkan olarak görev almıştır. 2004 yılında Sabancı Holding Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı görevinin ardından, 2005-2010 yılları arasında ise, Sabancı Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Ocak 2013'ten bu yana Akkök Holding İcra Kurulu Başkanı olan Ahmet

C. Dördüncü, Akenerji, Akcez, Akiş GYO, Ak-kim ve Gizem Frit'in Yönetim Kurulu Başkanlıklarının yanı sıra, Akkök Holding ve çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin Yönetim Kurullarında görev yapmaktadır. Dördüncü, International Paper Co. Şirketinde de Yönetim Kurulu Üyesidir. Dördüncü, İngilizce, Almanca ve Portekizce bilmektedir.

Raif Ali Dinçkök

Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Akkök Holding'te çalışmaya başladı. 1994-2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümü'nde, 2000-2003 yılları arasında ise Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam eden Raif Ali Dinçkök; Akkök Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi öncesinde, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu

Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Raif Ali Dinçkök, Akmerkez GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra, başta Aksa Akrilik, Akiş GYO, Ak-Kim ve Gizem Frit olmak üzere çeşitli Akkök Holding şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili'dir. Aynı zamanda, Akkök Holding şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.

Alize Dinçkök Eyüboğlu

Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök Eyüboğlu, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarı ile tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir. İş yaşamına 2005 yılında Ak-Al Tekstil Sanayi A.Ş'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş'nin kurulması ile bu Şirkete transfer olan Alize Dinçkök Eyüboğlu, sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök Eyüboğlu, Akmerkez Lokantacılık Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra, çeşitli Akkök Grup Şirketleri'nin Yönetim Kurullarında da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök Eyüboğlu ayrıca, 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformu'nu yönetmektedir.

Mehmet Emin Çiftçi

Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Emin Çiftçi, İstanbul Ticaret Üniversitesi İletişim Fakültesi'nden mezun olmuştur. İş hayatına Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bütçe Planlama ve Raporlama Bölümünde başlayan Çiftçi, UCLA Extension'da (UCLA) İşletme eğitimini tamamlamıştır. 2018 yılında Özyeğin Üniversitesi İşletme Enstitüsü'nde İşletme Yüksek Lisans Programı'nı tamamlayan Mehmet Emin Çiftçi, Akkök Holding ve çeşitli Akkök Grup Şirketleri'nin Yönetim Kurullarında görev yapmaktadır.

İhsan Gökşin Durusoy

Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür

1964 yılında Denizli'de doğan İhsan Gökşin Durusoy, 1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği alanında yüksek lisans derecesi alarak, kariyerine Arçelik'te Üretim Mühendisi olarak başladı. 1988-1989 yıllarında İzmir Demir Çelik A.Ş.'de Mali İşler ve Bilgi İşlem Sorumlusu olarak görev alan Durusoy, 1989'da Akkök Grubu'na bağlı Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Bütçe Planlama Şefi olarak çalıştı. Durusoy, aynı şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü, Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlendi. 2007 yılında özgün ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerine imza atma hedefiyle kurulan Akiş GYO'da önce Genel Müdür Yardımcısı, 2009 yılından itibaren de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, çeşitli Akkök Grup Şirketleri'nde Yönetim Kurulu Üyelikleri yapmaktadır.

Doğu-Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu Üyesi

Tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olan Doğu-Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş., 1974 yılında kurulmuş olup; İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 128795 sicil numarası ile kayıtlıdır. Doğu-Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş. adına hareket etmek üzere Meral Miryam Molinas temsilci olarak yetkilendirilmiş olup; kendisi, Robert Koleji bitirdikten sonra, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği ve İstanbul Üniversitesi Uluslararası Yöneticilik yüksek lisans bölümlerini tamamlamıştır.

1984-2007 yılları arası görev yaptığı Profilo Telra'da malzeme tedarik planlama sistemini kurmuş, bütçe planlama kontrol ve yönetim enformasyon sistemleri bölümlerinin başında çalışmıştır.

2007 yılında Doğu Batı şirketinin gelişmekte olan gayrimenkul projelerinin koordinasyonunu üstlenmiştir.

KidZania çocuk merkezi'nin Türkiye'ye getirilmesi ve Akasya'da kurulmasında aktif görev almıştır.

İngilizce, Fransızca ve orta seviyede İspanyolca bilmektedir.

Evli ve iki çocuk sahibidir.

Recep Yılmaz Argüden

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Dr. Argüden kurumları geleceğe hazırlama çalışmaları, geliştirdiği yaratıcı ve yenilikçi yönetim stratejileri ve toplumsal katkılarıyla ile tanınan ARGE Danışmanlık'ın Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir.

Strateji, iş mükemmelliği, kurumsallaşma ve sürdürülebilirlik konularında birçok Türk ve yabancı şirkete Yönetim danışmanlığı hizmetleri vermektedir. UN Global Compact imzalayan ilk Türk şirketi olan ARGE, Avrupa Parlamentosu'nda kurumsal sosyal sorumluluk projeleriyle geleceği şekillendiren en iyi üç şirket arasında değerlendirilmiş ve B20 Yönetişim ve Sürdürülebilirlik Bilgi Ortağı seçilmiştir. Rothschild yatırım bankasının Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığının yanı sıra kariyeri boyunca çeşitli ülkelerde 50'yi aşkın şirketin yönetim kurullarında görev almıştır. Deneyimlerini Boğaziçi Üniversitesi'nde, Koç Üniversitesi'nde ve Harp Akademilerinde strateji dersi vererek, kitapları ve köşe yazılarıyla paylaşmaktadır.

Yönetim Kurulları ve Yönetişim konusundaki çalışmalarıyla dünyada tanınan, kitapları ve makaleleri birçok dilde yayınlanan Dr. Argüden, IFC Kurumsal Yönetişim Grubu Danışma Kurulu üyeliği ve OECD Özel Sektör Danışma Kurulunun (BIAC) Yönetişim Komitesi Başkan Yardımcılığı gibi uluslararası görevler üstlendi. Argüden Yönetişim Akademisi Vakfının kuruluşuna öncülük yaptı.

Ulusal Ağlar Dünya Başkanı seçilerek dünyanın en yaygın sürdürülebilirlik platformu olan UN Global Compact Yönetim Kurulu'nda görev aldı. KalDer Başkanlığı sırasında Ulusal Kalite Hareketini başlattı. Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı, Özel Sektör Gönüllüler Derneği, BÜMED, Tesev, Türk-Amerikan ve Türk-Kanada İş Konseyleri gibi birçok sivil toplum kuruluşunun kuruculuğunu ve/veya liderliğini üstlendi.

Stratejik Liderlik, Üstün Vatandaşlık, Seçkin Kariyer gibi birçok ödül sahibi olan Dr. Argüden, yaşam kalitesini yükseltme çalışmaları nedeniyle Dünya Ekonomik Forumu tarafından Geleceğin 100 Global Lideri arasına seçildi.

Ayşe Selen Kocabaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Selen Kocabaş Kariyerine Koç Grubunda MT olarak başladı, Arçelik, Marshall Boya ve Group Danone ve Sabancı ortaklığı Danones'a'da çeşitli yönetsel görevlerde bulundu.

Turkcell ailesine 2002 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldı. 13 yıl boyunca farklı Genel Müdür Yardımcılığı rollerini üstlendi. İnsan Kaynakları, İnşaat Emlak, Genel İdari İşler, IT, Hukuk, Satın alma, Stratejik Planlama fonksiyonlarının ardından 2010 yılı sonunda Corporate Business'ın başına geçti. Pazarlama, Ürün, Satış, Hizmet kapsamında işleri yöneterek kâr zarar sorumluluğunu aldı, bu görevi 5 yıl sürdürdü. 2015 yılı Mayıs ayında Turkcell Grubundan ayrıldı. Bu dönem içerisinde Turkcell İştiraklerinde çeşitli Yönetim Kurulu Üyeliği rollerini üstlendi. Bu şirketler; İddaa markasıyla bilinen İnteltek, yurtdışı operasyonları Astelit ve Best , Global Bilgi Çağrı Merkezi, Turkcell Ödeme Sistemleri ve Turkcell Teknoloji Şirketi.

Kendisi Türkiye'nin en eski sivil toplum kuruluşu Peryon İnsan Yönetimi Derneği'nin ilk Kadın Başkanı olmuştur. Etik ve İtibar Derneği'nin şirketi temsilen ilk kurumsal kurucu üyesi,TKYD ve TUSİAD üyesi oldu. Yönetim Kurulunda Kadın Derneği ve Yeniden Biz Derneğinin Yönetim Kurulu Üyesi, Endover Danışma Kurulu üyesi ve mentorlarından. Son olarak Teknolojide Kadın Derneğinin Kurucularından olup, Derneğin Eş Başkanı'dır.

Şu anda MultinetUP Yönetim Kurulu Üyesi, Akiş GYO Bağımsız YK Üyesi , Simit Sarayı, Tay Grup ve Aydın Grup Yönetim Kurulu Danışmanı'dır. Yönetim Kurullarına ve şirket yönetimlerine Stratejik Yönetim Danışmanlığı ve Mentorluk Hizmeti vermektedir. 25 yıldır iş hayatındadır. Selen Kocabaş, İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat bölümü mezunu. Marmara Üniversitesi'nde İK Yönetimi Ve Organizasyonel Davranış üzerine lisansüstü eğitimini tamamladı. Harvard Üniversitesi Executive Education Kurumsal Strateji Programını tamamlamıştır.

Evli ve 20 yaşında bir oğlu vardır. Fransızca ve İngilizce bilmektedir.

Fatma Fusun Akkal Bozok

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

F. Fusun Akkal Bozok, akademik eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi’nden yüksek lisans derecesi ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi’nden doktora derecesi alarak tamamlamıştır. Mezuniyetinden sonra iş hayatına 1980’de Arthur Andersen Denetim Şirketi bünyesinde başlamıştır. 1983’te Koç Grubu’na katılıp Holding içinde önce Denetim ve Mali Grup bölümünde Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1992’de atandığı Denetim ve Mali Grup Koordinatörü görevini 11 yıl boyunca sürdürmüştür. 2003-2006 tarihleri arasında Finansman Grubu Direktörlüğü yapan Akkal, Sabancı Üniversitesi’nde öğretim üyeliği yapmakta olup, Eylül 2005 tarihinden bu yana Yapı Kredi’de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Akkal, ayrıca Koç Finansal Hizmetler’de Yönetim Kurulu Üyesi, Ford Otosan, Tat A.Ş., İzocam, Akiş GYO ve Bizim Toptan’da da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Naile Banuhan Yürükoğlu

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

1964 yılında İstanbul’da doğdu. 1986 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olduktan sonra Egebank’ta “management trainee” olarak çalışma hayatına başladı. Egebank Elmadag Şubesinde Pazarlama yetkilisi görevinden sonra 1989 yılında Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.’de Finansman Müdür yardımcısı pozisyonundan başlayarak Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2008 yılında Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldığı Akiş GYO A.Ş.’de halen bu görevi yürütmektedir. İngilizce bilen Banuhan Yürükoğlu evli ve bir çocuk annesidir.

Didem Hiçyorulmazlar

Satış ve Pazarlama Direktörü

İş yaşamına, 1996 yılında Mert Metal Ltd. Şti.’de Finans Bölümü Yönetmeni olarak başlamıştır. 2004-2009 yılları arasında Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’de sırasıyla Satış Uzmanı ve Satış Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2009 yılında Akkök Grubuna katılmış ve ilk olarak GAC

Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.’de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmış daha sonra Akiş’e transfer olmuştur. 2017 yılından bu yana Akiş GYO A.Ş.’de Satış ve Pazarlama Direktörü olarak görev yapmaktadır. Didem HİÇYORULMAZLAR, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü’nden 1998 yılında mezun olmuştur. 1975 İstanbul doğumlu ve evlidir. İngilizce bilmektedir.

Özlem Özbatır

İnsan Kaynakları Direktörü

İş yaşamına, 1990 yılında Mudo Mağazacılık A.Ş.’de Mağazalar Grup Uzmanı olarak başlamıştır. 1991-1993 yılları arasında F Profil Ltd. Şirketinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürü olarak görev yapmıştır. 1993 yılında Koç Topluluğu bünyesinde görev alarak Arçelik AŞ.’de Kıdemli Uzman olarak farklı İnsan Kaynakları Süreçlerinde çalışmıştır. Çalışma hayatına aynı grupta, 2002-2007 yılları arasında Koç Holding A.Ş.’de Yönetim Geliştirme Yöneticisi olarak devam etmiştir. 2007 yılında Aygaz A.Ş.’ye İnsan Kaynakları Müdürü olarak atanmıştır. 2009 yılı Aralık ayında Akkök Grubuna, İK Danışmanı olarak katılmış ve Akkök Grubunun stratejik insan kaynakları programlarının yürütülmesinde aktif rol almıştır. 2010-2014 yılları arasında Danışman rolünden Akkök Holding A.Ş. İnsan Kaynakları Müdürü rolüne atanmış ve aynı zamanda grup bünyesinde yer alan farklı şirketlerin İK Süreçlerini de beraberinde yönetmiştir. 2014-2017 yılları arasında Akkök Holding Organizasyonel Gelişim ve Gayrimenkul İnsan Kaynakları Koordinatörü olarak farklı görevleri ve rolleri yönetmiştir. Şubat 2017 tarihinden bu yana Akiş GYO İK Direktörü olarak görev yapmaktadır. Özlem ÖZBATIR, lisans eğitimini 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Psikoloji Bölümü’nde tamamlamış; ardından Uludağ Üniversitesi İşletme - Yönetim ve Organizasyon Bölümü’nden yüksek lisans derecesi almıştır. 2014 yılında Türkiye Adler Profesyonel Koçluk Sertifika Programını başarı ile tamamlamıştır. 1964 Merzifon doğumlu, evli ve bir çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Mustafa Ozan Hançer

İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Mustafa Ozan Hançer Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü İş yaşamına, 2005 yılında Garanti Bankası Risk Yönetimi Bölümünde Yetiştirme Elemanı (Management Trainee) olarak başlamıştır. 2007-2008 yılları arasında İş Yatırımda Kurumsal Finansman Uzmanı olarak birleşme ve satınalma süreçlerinde çalışmıştır. 2008-2010 yılları arasında Unicorn Capital Girişim Sermayesi Şirketinde yatırımlar konusunda Kıdemli Uzman olarak görev almıştır. 2010 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.’de sırasıyla; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Uzmanı, İş Geliştirme ve Pay Sahipleri İle İlişkiler Yöneticisi, görevlerinde bulunmuştur. 2017 yılından itibaren Akiş GYO A.Ş. Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak görev yapmaktadır. Mustafa Ozan HANÇER, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nden 2002 yılında mezun olmuş daha sonra Bilkent Üniversitesi MBA Programını 2005 yılında tamamlayarak yüksek lisans derecesini almıştır. 1980 İstanbul doğumlu ve bekârdır. İngilizce bilmektedir.

Abdulkadir Çelik

İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü

Çelik, iş yaşamına 1999 yılında Sinpaş Yapı End. A.Ş.’de başlamıştır. 2012 yılına kadar Sinpaş Holding bünyesinde çeşitli pozisyonlarda rol alan Çelik, Proje Müdürlüğü’ne kadar çeşitli kademelerde şantiyecilik görevlerinde yer almıştır. Ardından Holding bünyesinde İdari İzin Süreçleri, Satış ve Pazarlama, Site Yönetim Hizmetlerinde görevler üstlenmiştir. 2012 yılında Satış Müdürü olarak göreve başladığı SAF GYO A.Ş.’ de aynı yıl Satış ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2017 yılında gerçekleşen SAF GYO A.Ş. ile AKİŞ GYO A.Ş.’nin Şirket birleşmesinin ardından Akiş GYO A.Ş.’ de Kamu İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 01 Haziran 2018 tarihi itibari ile İnşaat Yönetimi ve Kamu

İlişkileri Direktörü pozisyonuna atanan Çelik, 1999 yılında Gazi Üniversitesinde İnşaat Teknikerliği eğitimini tamamladıktan sonrabası bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. İngilizce bilen Abdulkadir ÇELİK evli ve bir çocuk babasıdır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

a) Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

h) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Ayşe Selen Kocabaş**

İmza:



Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

a) Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

h) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Fatma Füsün Akkal Bozok**

İmza:



Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

a) Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,

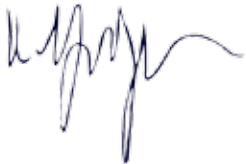
g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

h) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Recep Yılmaz Argüden**
İmza:



YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN ÇALIŞMA ESASLARI VE ETKİNLİĞİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde daha önceki yıllarda yapılan Başkan ve üye seçimleri sonrası Yönetim Kurulu kararları ile 2018 yılında da;

➤ Denetim Komitesi Başkanlığı'nı Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizden Fatma Füsün Akkal Bozok sürdürürken, Ayşe Selen Kocabaş'ın komite üyeliği devam etmiş,

➤ Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanlığı'nı Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Recep Yılmaz Argüden sürdürürken, Mehmet Emin Çiftçi ve Mustafa Ozan Hançer'in komite üyelikleri devam etmiş,

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'nı Bağımsız Yönetim Kurulu Ayşe Selen Kocabaş sürdürürken, Fatma Füsün Akkal Bozok ve Alize Dinçkök Eyüboğlu'nun komite üyelikleri devam etmiştir.

Yukarıda bahsedilen üç komitenin görev alanları ve çalışma esaslarını düzenleyen Yönetmelikler Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmiş ve Şirketimizin internet sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. 2018 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi Yönetmelikleri uyarınca yerine getirmeleri gereken görev ve sorumlulukları yerine getirmiş ve etkin bir şekilde faaliyet göstermişlerdir. 2018 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliklerinde belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

➤ Denetim Komitesi; 16 Şubat 2018, 06 Mart 2018, 09 Mart 2018, 09 Mayıs 2018, 15 Ağustos 2018, 06 Kasım 2018 tarihlerinde olmak üzere altı kez,

➤ Kurumsal Yönetişim Komitesi; 30 Ocak 2018, 2 Şubat 2018, 29 Haziran 2018, 25 Aralık 2018 tarihlerinde olmak üzere dört kez,

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi; 07 Mart 2018, 10 Mayıs 2018, 25 Temmuz 2018, 28 Eylül 2018, 06 Kasım 2018, 26 Aralık 2018 tarihlerinde olmak üzere altı kez toplanmıştır.

Her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınması yanında iç kontrol sisteminin etkin olarak uygulanmasından da sorumlu olan "Denetim Komitesi", iç denetim ve iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerileri de dahil olmak üzere sorumlu olduğu konulardaki önerilerini Yönetim Kuruluna iletmıştır. Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan "Kurumsal Yönetişim Komitesi" Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmiştir.

Yönetim Kurulunun oluşumu, Yönetim Kurulu Toplantıları ve Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışma, usul ve esasları, hazırlanan "Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Çalışma Prosedürü" ile düzenlenmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ait çalışmaları Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ("Saha") tarafından incelenmektedir. "Saha" tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde; 2014 yılında (9,16), 2015 yılında (9,28), 2016 yılında (9,44) ve 2017 yılında (9,49) olarak açıklanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz, 2018 yılında yapılan iyileştirilmelerle (9,54) olarak revize edilmiş ve 21.11.2018 tarihli Özel Durum Açıklaması ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur. Şirketimiz, Açıklanan kurumsal yönetim derecelendirme notu ile Gayrimenkul ve İnşaat alanında faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek "kurumsal yönetim notuna" sahip Şirket olmuştur.

Kuruluşundan itibaren yıl boyunca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan "Riskin Erken Saptanması Komitesi", Şirketin Risk yönetim sistemlerini de Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği'ne uygun olarak gözden geçirmiştir.

YÖNETİM KURULU

Yatırımcı İlişkileri

29.01.2018

Akiş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu’na

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11 hükmü uyarınca hazırlanmış olan faaliyet raporumuz bilgilerinize sunulmuş olup 2018 yılına ait yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir.

Saygılarımızla.

N. Banuhan Yürükoğlu Genel Müdür Yardımcısı Mali İşler	M. Ozan Hançer Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü Kurumsal Yönetişim Komitesi üyesi
---	--

2018 YILI YATIRIMCI İLİŞKİLERİ FAALİYET RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırımcı İlişkileri’nin temel görevi, yasal mevzuata uyum ve paydaşlarına karşı şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk sahibi yönetim yaklaşım modelidir. Akiş GYO (“Şirket”) bu hedefi gerçekleştirmek ve Akiş hisselerinin seyri hakkında menfaat sahiplerine kapsamlı ve tam doğru bilgi vermek maksadıyla yatırımcı ilişkilerini etkin bir şekilde kullanmaktadır ve yönetmektedir. Yatırımcı ilişkileri birimi ilke edindiği temel çalışma prensipleri arasında ulaşılabilirlik, paydaşlara hızlı geri dönüş sağlama, şeffaf, tutarlı ve zamanlı bilgilendirme ve güncel web sitesine sahip olma yer almaktadır. Bölümdeki çalışanların, yasal mevzuata hakim, şirket ve sektör dinamiklerini iyi bilen ve aktarabilen yetkin kişilerden oluşmasına özen gösterilmektedir. Bu bağlamda Yatırımcı İlişkileri bölümü Şirket’i doğru tanıyıp iyi analiz ederek ve Şirket stratejilerine hakim olup bu stratejilerin iletişimini en etkin yöntemlerle yaparak fark yaratmayı hedeflemektedir.

2018 Yılı İçerisindeki Önemli Gelişmeler

2018 yılı içerisinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün aktif rol aldığı alanlar, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, SAF GYO birleşmesi sonrası sahip olunan hisselerin yeni yatırımcılara hızlandırılmış talep toplama yöntemiyle satılması, Genel Kurul ve Faaliyet raporu süreçleri, Analist toplantıları olmuştur.

Bunun yanında yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulundan gelen soruların cevaplanması istenilen belge ve bilgilerin temini, Kurul ile doğru ve etkin iletişimin sağlanması Yatırımcı İlişkileri bölümünün önemli sorumluluk alanlarını oluşturmuştur.

Yıl içerisinde yatırımcılardan gelen sorulara, tüm paydaşlara aynı bilgiyi sunmak prensibini koruyarak gerekli geri dönüşler sağlanmıştır. 2018 yılı içerisinde yatırımcılardan gelen sorular, temettü ile ilgili konular, mali tablolar, yatırımlar, arsa satışları ve hisse senedi performansı olarak sınıflandırılabilir. Bu sorulara yönelik açıklamaların mümkün olduğunca açık ve hızlı şekilde KAP’ta paylaşılmasına önem verilmiş ve tüm hissedarların gelişmelerden haberdar olmasına özen gösterilmiştir. 2018 yılının bir diğer önemli gelişmesi olarak Kurumsal Yönetim Derecelendirme ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme

Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan, Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından Akiş GYO için 2014 yılında ilk kez düzenlenen “Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu” 2018 yılı için de düzenlenmiştir. Şirketimizin, Kurumsal Yönetim ilkelerine uyumunun derecelendirilmesine ilişkin olan bu rapor, Saha’nın Şirketimiz nezdinde yaptığı ayrıntılı incelemelerinden elde edilen sonuçlardan yararlanılarak mevcut metodoloji kapsamında hazırlanmıştır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim 2014 yılında 9,16, 2015 yılında 9,28, 2016 yılında 9,44, 2017 yılında 9,49 ve 2018 yılı için 9,54 olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz GYO’lar ve inşaat şirketleri arasında en yüksek kurumsal yönetim derecelendirme notuna sahip olma özelliğini bu yıl da devam ettirmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birim İletişim
Tel. : +90 212 393 0100
Faks :+90 212 393 0107
E-mail: yatirimci.iliskileri@akisgyo.com
Adres: Acıbadem Mah. Çeçen Sok No:25 Akasya AVM B2 Blok Üsküdar/İstanbul

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2018 YILI KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Akiş” veya “Şirket”), hızlı rekabetin ve değişimin yaşandığı bir dönemde finansal performansın yanı sıra kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de önem kazandığının bilincindedir. Bu bağlamda, Şirket, paydaşları için sürdürülebilir değer yaratmayı öncelikli amaçları arasına almıştır. Akiş’in saygıdeğer, yenilikçi, çalışkan, yaratıcı ve paylaşımcı bir kuruluş olma özelliği, başta pay sahipleri ve yatırımcıları olmak üzere, müşterileri, çalışanları ve toplum karşısındaki kurumsal ve güvenilir duruşu Kurumsal Yönetim İlkeleriyle sürdürülmektedir.

Bu ilkelerin belirlenmesindeki ve uygulanmasındaki amaç, Şirket’in tüm menfaat sahiplerinin güvenini güçlendirmektir. Bu hedef çerçevesinde Akiş, Kurumsal Yönetim İlkeleri’ni uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar çerçevesinde hayata geçireceğini beyan etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1698-akis-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki “Kurumsal Yönetim” ve “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” sekmelerinden ulaşılabilir.

Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nde öngörülen uygulanması zorunlu tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 6. Maddesi uyarınca Akiş’in istisna tutulduğu ilkeler aşağıda belirtilmiştir:

Anılan maddenin dördüncü fıkrasında düzenlenen ‘Yatırım ortaklıkları tarafından (1.3.9.) numaralı ilkede belirtilen işlemlerin icrası, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. Ancak bu durumda bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun muhalefet gerekçesinin KAP’ta açıklanması ve yapılacak ilk genel kurulda gündeme madde eklenmesi suretiyle ortaklara konu hakkında bilgi verilmesi zorunludur.’ yönündeki hüküm çerçevesinde, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsündeki Şirketimizce 1.3.9 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen işlemlerin icrası, söz konusu hükümde belirtilen hususlar yerine getirilmek kaydı ile, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. 2018 yılında bu kapsamda bir işlem söz konusu olmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nde öngörülen ve uygulanması zorunlu nitelikte olmayan ilkelerden uygulanmayanların ilke bazında gerekçesi ise aşağıda arz edilmiştir:

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 1.3.11 Numaralı İlkesi Hk.: Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul İç Yönergesinde belirtildiği şekilde kamuya açık olarak yapılmaktadır. Ancak, bu hususta Esas Sözleşme’de hüküm bulunmamaktadır.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 1.5.2 Numaralı İlkesi Hk.: Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Ancak, Esas Sözleşme ile azlık hakları sermayenin yirmide birinden düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır ve azlık haklarının kapsamı genişletilmemiştir.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 2.1.4 Numaralı İlkesi Hk.: Şirketin kurumsal internet sitesinde yer alan bazı temel bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmaktadır. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen uluslararası yatırımcılar info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 3.3.5 Numaralı İlkesi Hk.: Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, kendilerine ve bağlı oldukları yöneticilerine bildirilmektedir. Ancak, çalışanların sendika üyeliği olmadığından, ilgili sendikalardan görüş alınmamaktadır.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 3.3.8 Numaralı İlkesi Hk.: Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamakla beraber mevcut durumda Şirket’in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 4.2.5 Numaralı İlkesi Hk.: Esas Sözleşme’de ifade edilmemesine karşın Şirket’in Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir ve görevleri ayrıştırılmıştır. Şirket’te hiç kimse tek başına sınırsız karar verme yetkisine sahip değildir.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 4.2.8 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları olası zararlar Şirketimiz tarafından sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları olası zararlara ilişkin sorumluluk sigortası ana ortağımız olan Akkök Holding A.Ş. tarafından Şirketimiz yöneticilerini de kapsayacak şekilde toplam otuz (30) milyon ABD Doları bedelle yaptırılmıştır.

- Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 4.4.7 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler almaları ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır. Ancak,

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler almalarının çıkar çatışmasına yol açmamasına ve üyelerin Şirketteki görevlerini aksatmamalarına özen gösterilir. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler, seçimlerine ilişkin genel kurul toplantılarında bilgilendirme dokümanı vasıtası ile pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Keza, yıllık Faaliyet Raporlarında da yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler hakkında bilgiye yer verilmektedir.

- Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.5 Numaralı İlkesi Hk.: Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak ilgili üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan bazı üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

- Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.6.5 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler toplu olarak, yıllık faaliyet raporu ve finansal tablo dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Açıklamalarımız kişi bazında olmayıp, Yönetim Kurulu Üyelerini ve Üst düzey yöneticileri kapsamaktadır. Bu husus ilerleyen dönemlerde tekrar gözden geçirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan yukarıda yazılı uygulanması zorunlu olmayan ilkelerden kaynaklanan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Önümüzdeki dönemlerde de Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülecektir.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

“Yatırımcı İlişkileri Bölümü”, Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapmakta olup, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunmasında ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda, birime intikal eden sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, ilgili olduğu konunun en yetkilisi ile görüşülerek gerek telefon ve gerekse yazılı olarak cevaplandırılmaktadır.

Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü Mustafa Ozan Hançer, Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı ve tam zamanlı yönetici olarak çalışmakta olup, ‘Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı’ (Lisans No: 204279, ‘Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı’ (Lisans No: 701748) ve ‘Gayrimenkul Değerleme Lisansı’na (Lisans No: 404455) sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Bağlı Olduğu Genel Müdür Yardımcısı:

Naile Banuhan Yürükoğlu

Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

0 212 393 01 00/53506

banuhan@akisgyo.com

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Görev Alanlar:

Mustafa Ozan Hançer

Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Tel : 0 (212) 393 01 00/53519

E-posta : ozan@akisgyo.com

Faks : 0 (212) 393 01 02

Sercan Uzun

Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdür

Yardımcısı

Tel : 0 (212) 393 01 00

E-posta : sercan.uzun@akisgyo.com

Faks : 0 (212) 393 01 02

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara, analistlere ve talep doğrultusunda 3. kişilere Şirket hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak, Şirket'in bilinirliğini ve kredibilitesini artırmak, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir.

Şirket, tüm paydaşları ile erişilebilir ve şeffaf bir iletişim platformu oluşturmuştur. Kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin, potansiyel pay sahiplerinin, Şirket hakkında değerlendirme yapan analistlerin ve Şirket/sektör hakkında araştırma yapan akademisyen ve öğrencilerin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi talepleri e-posta, telefon ya da toplantı yoluyla en kısa sürede karşılanmaktadır.

2018 yılında bölüme yapılan başvuru sayısı 14 olup, toplam 14 yatırımcı sorusu cevaplandırılmıştır.

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde, başta ortaklar olmak üzere menfaat sahipleriyle diğer ilgililerin zamanında bilgilendirilmesini temin etmek amacıyla 2018 yılında Şirketimizle ilgili 106 adet “Özel Durum Açıklaması” yapılmıştır. Şirket'in yurt dışı borsalarda kote sermaye piyasası aracı olmamasından dolayı Borsa İstanbul dışında ilave Özel Durum Açıklaması yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Tüm Özel Durum Açıklamaları, kanunun öngördüğü sürede yapıldığından SPK tarafından 2018 yılı içinde herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2018 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin olarak hazırlanan rapor 28.01.2019 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Her pay sahibinin yürürlükteki düzenlemeler çerçevesinde ve ticari sır kapsamında olmayan her türlü bilgiyi alma ve inceleme hakkı vardır. Bilgi alma ve inceleme hakkı, Esas Sözleşme'yle veya Şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılmamış veya sınırlandırılmamıştır.

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamalar güncel olarak Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com.tr) pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri/ Politikalarımız” başlığı altında yer alan Bilgilendirme Politikası, Akiş'in kamuyu aydınlatma yöntem ve araçlarını, Akiş'in sermaye piyasası katılımcıları ile iletişimine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

Şirket'in kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde “Kamuyu Aydınlatma Platformu” (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde kamunun bilgisine sunulmaktadır. Ayrıca, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun “e-YÖNET: Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Portalı” da Şirket ortaklarının doğrudan ve etkin olarak bilgilendirilmesi için kullanılmaktadır.

Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmaktadır. Özel Denetçi atanması talebi hakkı Şirket Esas Sözleşmesi'nde ayrıca düzenlenmemiştir.

2018 yılı içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirket'in 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 03 Nisan 2018 tarihinde yapılmıştır. Toplantı daveti, Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP), elektronik genel kurul sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilmiş olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesinde belirtilen belgeler pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş ve ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen hususlar pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanları ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.1 no.lu kurumsal yönetim ilkesinde yer alan hususları içerecek şekilde hazırlanan “Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı” internet sitesinde yayınlanmıştır.

Genel Kurul gündeminde her teklif ayrı bir başlık altında ve açık olarak verilmiştir.

Şirket'in 2017 yılına ait 03 Nisan 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı ile ilgili olmak üzere; pay sahipleri tarafından Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletilen ve gündemde yer alması talep edilen herhangi bir konu olmamıştır.

Şirket'in 03 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket sermayesini temsil eden 430.091.850 adet paydan, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak devralınması suretiyle, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket bünyesinde birleşmesi neticesinde ayrılma hakkı kullanımları sebebiyle Şirket'in sahip olduğu 74.800.803,42-TL toplam itibari değerli payların genel kurul toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmaması nedeni ile düşülmesi neticesinde kalan 355.291.046,58-TL toplam itibari değerinden; toplam itibari değeri 307.144.560,49-TL olan 307.144.560,49-adet payın temsilen, toplam itibari değeri 12.774.897,04-TL olan 12.774.897,04-adet payın asaleten olmak üzere toplam 319.919.457,53-TL olan 319.919.457,53- adet pay (% 74,38) toplantıda temsil edilmiştir.

Pay sahiplerinin Genel Kurul toplantısına katılımını arttırmak ve kolaylaştırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde, toplantı Şirket'in merkez adresinde yapılmıştır. Medyadan herhangi bir mensup toplantıya katılmamıştır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusunda toplantı başkanı tarafından azami özen gösterilmiş ve Genel Kurul toplantısı esnasında Genel Kurul katılımcılarından gelen ve ticari sır kapsamına girmeyen sorular cevaplandırılmıştır.

Şirket bilgilerine ulaşılabilmesi için herhangi bir kişi veya kuruluşa imtiyaz tanınmamıştır.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunmuşlardır.

Yönetim Kurulu'nda karar alınabilmesi için bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy vermeleri nedeniyle kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem söz konusu olmamıştır.

2018 yılında yapılan 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket tarafından dönem içinde yapılan bağışlar ve yararlanıcıları ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların bilgisine sunulmuş olup, ayrıca faaliyet raporunda da yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgi verilmiştir.

Genel kurul toplantısına ait tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi, Şirket’in kurumsal internet sitesi olan www.akisgyo.com adresinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda “KAP” yayınlanmıştır.

2018 yılında yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimleri tarafından Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapılmamıştır. Şirket’in veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemin kendileri veya başkası hesabına yapılması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girilmesi de söz konusu değildir. Keza, bu kişiler dışında Şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kimselerin kendileri adına Şirket’in faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlem de bulunmamaktadır.

Genel kurul toplantıları Esas Sözleşme’de herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte Şirket genel kurul iç yönergesinde yer aldığı şekilde kamuya açık olarak yapılmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirket, oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınmaktadır. Yurt dışı da dâhil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlamaktadır.

Şirket’te her payın bir oy hakkı bulunmakta olup, Şirket Esas Sözleşmesi’ne göre oy haklarında herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Şirket’in karşılıklı iştirak ilişkisinde bulunduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Azlık haklarının kullanılmasında azami özen gösterilmektedir. Azlık, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır.

Şirket’te azlık haklarının kullanımı, Türk Ticaret Kanunu’na, Sermaye Piyasası Kanunu’na ve ilgili mevzuat uygulamalarına tabidir.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirket’in Genel Kurul tarafından kabul edilen kâr dağıtım politikası, Şirket’in kurumsal internet sitesinde kamuya duyurulmuş ve faaliyet raporunda yer almıştır.

Şirket’in kâr dağıtım politikası, yatırımcıların Şirket’in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

2018 yılında yapılan 2017 yılına ait olağan genel kurul toplantısında kârın dağıtılması yönünde karar alınmış olup, toplam 135.000.000,00-TL tutarında temettü Mayıs ve Temmuz ayında iki eşit taksitle nakit dağıtılmıştır.

Şirket’in kârına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2.6. Payların Devri

Şirket’in (A) grubu payları nama, (B) grubu payları hamiline yazılıdır. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamakla birlikte, bu payların devri Sermaye Piyasası Kurulu’nun iznine tabidir.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, Şirket’e ait www.akisgyo.com kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirket’in kurumsal internet sitesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 2.1 no.lu ilkesine ve Türk Ticaret Kanunu’nun düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmakta ve güncellenmektedir. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen menfaat sahipleri, info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

Şirket’in ortaklık yapısı; pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile gösterilecek şekilde Şirket’in kurumsal internet sitesinde açıklanmakta ve güncellenmektedir.

İnternet sitesinde yer alan bazı temel bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmaktadır. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen uluslararası yatırımcılar, info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu, kamuoyunun Şirket’in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda ilgili düzenlemeler esas alınarak hazırlamaktadır.

Mevzuatta ve Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin diğer bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık faaliyet raporlarında;

- a)** Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin Şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- b)** Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,

- c)** Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- ç)** Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- d)** Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- e)** Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- f)** Sermayeye doğrudan katılım oranının %5’i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- g)** Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye yer verilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahipleri, Şirket’in hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin ilgili mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına alır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyiniyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde korunmaktadır.

Şirket, Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası’nı oluşturmuş olup, Şirket’in kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Bunun yanı sıra, Şirket ile ilgili menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren konularla ilgili olarak, gerek düzenlenen toplantılar ile gerekse e-posta ve telefon yoluyla bilgilendirilmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde, Şirket tarafından tazmin imkânı sağlanır. Şirket, ilgili mevzuat veya sözleşmeler ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı gösterir. Şirket’in çalışanlarına yönelik özel bir tazminat politikası bulunmakta olup, Şirket’in kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Menfaat sahipleri, mevcut olması halinde, Şirket’in ilgili mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi’ne, Denetimden Sorumlu Komite’ye ve etik hat veya e-posta aracılığıyla Etik Komitesine iletebilmektedir. 2018 yılı içerisinde menfaat sahipleri tarafından bu yönde bir bildirim yapılmamıştır.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmalarının ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

Şirket, mal ve hizmet satış ve pazarlamasında müşteri memnuniyetine önem verir, ölçer ve olası memnuniyetsizlikleri gidermek için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri ve tedarikçileriyle; ilgili yasal mevzuat hükümlerine ve taraflar arasında akdedilen sözleşme hükümlerine uygun ilişkiler kurmak ve sürdürmek, mal ve hizmetlerin sağlanmasında uluslararası ve sektörel standartları gözetmek üzere gerekli tedbirleri alır ve süreçlerini gözden geçirerek yeniler.

Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin ilgili sözleşme veya mevzuat hükümlerine uygun olarak süratle karşılanması ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşterilere bilgilendirme yapılması esastır.

Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilir.

Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Başta şirket çalışanları olmak üzere; menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller, Şirket Esas Sözleşmesi’nde yer almamakla birlikte, Şirket içi yönetmelik ve uygulamalarla Şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Çalışanların yönetime katılımı, yıllık performans değerlendirme toplantıları, öneri sistemleri ve Şirket bünyesinde yapılan yıllık toplantılar vasıtasıyla sağlanmaktadır.

Şirket, gerektiği durumlarda, diğer menfaat sahiplerinin iletmış olduğu görüş ve önerileri de dikkate almaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket Yönetimi, uluslararası alanlarda kabul görmüş modellerin ve birbirine entegre sistemlerin kullanıldığı İnsan Kaynakları uygulamalarını hayata geçirmeye çalışır. Şirket, işe alımdan performans yönetimine, eğitim ve gelişimden yedekleme ve kariyer yönetimine, ücretlendirmeden yan fayda sistemine ve işten ayrılma sürecine kadar tüm insan kaynakları süreçlerinde çağdaş, birbiri ile bütünleşik, iş sonuçlarının üretilmesini sağlayan sistemlerin kullanılmasını hedefler.

Şirket İnsan Kaynakları Politikası; işe alım ve yerleştirme sırasında Şirket kültür ve değerlerine uygun, işin/pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, deneyim ve yetkinliklere sahip, Şirket’i ileriye taşıyacak adayların Şirket’e kazandırılmasını ve böylece Şirket strateji ve hedeflerine hizmet edilmesini amaçlar. İşe alım ve yerleştirme süreçlerinde en objektif kararın verilmesini destekleyecek çağdaş değerlendirme sistemleri kullanarak doğru işe doğru çalışan seçilmesi prensibi ile hareket edilir. Personel alımına ilişkin ölçütler tanımlanmış ve yazılı olarak belirlenmiştir.

İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer gelişiminde, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.

Yönetici görev değişikliklerinin Şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesine yönelik olarak stratejik öngörü ile kısa-orta-uzun vade düşünülerek Şirket Üst Yönetim Yedekleme Planı hazırlanır. İşe Alım Sürecinde öncelikle Grup İçine ve/veya Dışına ihtiyaç duyulan pozisyona yönelik iş ilanı verilir. Başvuranlar arasında pozisyona uygun adaylar özgeçmişleri üzerinden taranır. Her pozisyon için aday havuzu oluşturulur. İşe alımlarda her pozisyon için Yetkinlik Bazlı Mülakat yapılır ve Kişilik Envanteri uygulanır. Yönetici rollerindeki işe alımlarda ise, yukarıdaki uygulamalara ilaveten uzman bir kurum tarafından Değerlendirme ve Gelişim Merkezi Uygulaması ile kişinin yönetsel yetkinlikleri ölçülür ve farklı envanterler uygulanır.

İş Değerlendirme ve Ücretlendirme Sisteminde, Şirket, dünya çapında geçerliliği ve güvenilirliği kanıtlanmış modeli kullanmaktadır. Bu model, nesnel, şeffaf, ulusal ve uluslararası iş dünyasının gerçeklerini yansıtan, eşitlik ve hakkaniyet ilkesine dayalı, yapılan işe göre ücretlendirmeyi esas alan bir ücret ve yan fayda modelidir.

Performans Yönetim Sistemi, kurumsal hedeflerin bireyler tarafından sahiplenilmesini amaçlayan ve ortak kurum kültürünü güçlendiren bir yapıdır. Sistem içinde çalışanlar, bireysel katkılarını ve katkının kurumsal boyuttaki etkisini şeffaf bir biçimde görebilmektedirler. Performans Yönetim Sisteminin çıktıkları İnsan Kaynaklarının eğitim ve gelişim planlama, yedekleme ve kariyer gelişimi, ücretlendirme ve ödüllendirme süreçlerinde kullanılmakta, böylece tüm bu süreçlerin birbiriyle entegre bir sistem altında toplandığı bir yapı oluşmaktadır. Şirket'in yüksek performans kültürünü güçlendirecek teşvikler uygulanarak çalışanların aynı amaca yönelmeleri desteklenir. Şirket'in liderlik ve fonksiyonel yetkinlikleri 360 derece yetkinlik değerlendirme ile ölçülerek çalışanın iş sonuçlarına nasıl ulaştığı (yetkinlikleri) değerlendirilir. Bu sayede Şirket'i ileriye taşıyacak, kurumsal itibarına ve sürdürülebilirliğine hizmet edecek yetkinliklerin pekiştirilmesi ve uygulanması da aynı sistem ile sağlanmış olur.

Şirket çalışanlarının görev tanımları kendileri tarafından hazırlanır, yönetici onayı ve İnsan Kaynakları ile nihai hale getirilir. Görev tanımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde işin kademesi, gösterilen performans ve yetkinlikler dikkat alınır.

Şirket Eğitim ve Gelişim Politikası çerçevesinde çalışanların bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyimlerini arttırmalarına yönelik farklı amaca hizmet eden çeşitli programlar gerçekleştirilir. Şirket'in sürekli öğrenme, gelişme ve iş sonuçları üretme yaklaşımından yola çıkılarak, çalışanlar için Şirket'in hedefleri, bilgi, beceri, deneyim alanları ve yetkinlikleri ile ilgili gelişim programları düzenlenmesi hedeflenirken aynı zamanda sosyal ve kültürel alanlardaki gelişimi destekleyici programlara da kaynak ayrılmaya çalışılır. Gelişim planlamada Şirket'in ve

çalışanlarının ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mevcut duruma uygun eğitim ve gelişim çözümleri sunulur. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda olduğu gibi gelişimde de adil davranılır ve eşit fırsatlar sunulur.

Şirket'in finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık uygulamaları gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur. Şirkette insana değer veren, işbirliğine inanan, yaratıcılığın, iletişimin ve çalışanların katılımının özendirildiği bir yönetim sistemi uygulanmaktadır. Şirket, yönetim ve çalışanlar arasında açık, yakın ve kesintisiz bir iletişim ortamı yaratmanın çalışanların motivasyonu ve verimi açısından son derece önemli olduğunun bilincindedir.

Çalışanların güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile tam bir uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları, yönetimin desteğini hissettikleri ortamın daha iyiye taşınması için çalışanlarla ihtiyaca yönelik anket çalışmaları, bire bir ve toplu görüşmeler yapılması sağlanmaktadır. Yapılan anket sonucunda ve görüşmelerde ortaya çıkan talep ve istekler aksiyon planlarına dönüştürülerek çalışanlardan oluşan gönüllü grup ile uygulamaya alınmaktadır.

Çalışanlarımızın mutlu ve huzurlu bir ortamda çalışabilmeleri, sağlıklı evlerine gidip gelebilmeleri için ülkemiz mevzuatlarının gerektirdiği tüm uygulamaları işletme modelimize entegre etmek önceliğimizdir. Faaliyetlerimizi insana değer vererek, dolayısıyla İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) performansımızı sürekli artırma hedefiyle yürütürüz. Şirket, çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanmak için sürekli iyileştirme ve geliştirme yapmaktadır.

Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, yasalarca belirlenen ihbar ve bildirim süreleri gözetilerek çalışanlarımıza önceden bildirilir. Belirlenen ihbar ve bildirim süreleri çalışanlara personel yönetmeliğinde yer alan bildirim şekli ve süresi ile yapılır.

Şirketimizde çalışanların yönetime katılımı, yıllık hedef belirleme, performans değerlendirme toplantıları ve Şirket bünyesinde yapılan toplantılar vasıtasıyla sağlanır. Çalışan sayısının 30'dan fazla olmamasından dolayı çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere herhangi bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlarla ilişkileri yürütmek İnsan Kaynakları sorumluluğunda ele alınır. İnsan Kaynakları, çalışan ile yönetim arasında köprü görevi görerek çalışanın talep ve isteklerini yönetime iletmekte ve ihtiyaçlar doğrultusunda çözümler üretilmesi konusunda Şirket yönetimi ile birlikte çalışmaktadır. İnsan Kaynakları, personel yönetmeliği kapsamında İş Kanunu'nun ve İnsan Kaynakları süreçlerinin sağlıklı yürütülmesinden yönetim ekibi ile birlikte sorumludur.

Akiş GYO, çalışanlarına açık kapı politikası olanağı sunar. Politikaya göre her çalışanın işiyle ve Şirket ile ilgili her türlü konuda Genel Müdür'e ve departman üst yöneticilerine rahatlıkla ulaşabilmesine olanak sağlanır. Ayrıca, Bireysel Öneri Sistemi_Bir Fikrim Var! uygulaması da çalışanlara, her konuda Şirket'e öneri sunma fırsatı sunmaktadır.

Şirket çalışanlarımız tarafından 2018 yılında ayrımcılık başta olmak üzere etik konularda bağımsız bir şirket tarafından yönetilen Etik Hattına ve Etik Temsilcisine yapılmış herhangi bir şikayet bulunmamaktadır. Etik Hattı, isimsiz şikayetlerin ve politika ihlallerinin Şirket'e iletilmesi için kurulmuştur.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Etik sürecimiz de, çalışanı bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde barındırır (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.).

Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirket'in faaliyetleri, kurumsal internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütülmektedir.

Şirket'in çevre politikası ve kalite politikası kapsamında, yenilikçi ve çevreye uyumlu teknolojilerin bulunması, geliştirilmesi, benimsenmesi ve uygulanması konularına azami özen gösterilmektedir. Akiş GYO, sektöründe önde gelen firmalardan biri olmasının getirdiği sorumluluktan hareketle, faaliyetlerinden doğan çevresel etkisini en aza indirmeyi, çalışanların, müşterilerin ve çevre halkının sağlığını ve güvenliğini gözetmeyi, faaliyetine ilişkin iş süreçlerinde ve geliştirdiği projelerde doğal kaynak ve enerji kullanımında maksimum tasarruf sağlamayı, gelecek nesiller adına çevreyi

ve ekolojik dengeyi korumayı kurumsal sosyal sorumluluk yaklaşımının ve sürdürülebilirliğin odağı olarak kabul eder.

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar. Şirket, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olur ve saygı gösterir.

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek Bağış ve Yardım Politikası kapsamında yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir. Sosyal sorumluluk hedefleri içerisinde, çeşitli kurum ve kuruluşlara Akiş GYO olarak bağışlar yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, irtikap ve rüşvet dahil olmak üzere her türlü yolsuzluğa karşı önlem almaktadır, gerekli bilinçlendirme ve kontrol aktiviteleri Akkök Şirketler Grubu İş Etiği İlkeleri çerçevesinde yönetilmektedir. Akiş GYO, tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde İş Etiği İlkelerine bağlılığı ön koşul sayar ve kurumsal kültürünün temel taşlarından biri olarak görür.

Akiş GYO, kurulduğu günden bu yana, tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde sorumluluk bilinciyle hareket eden ve dürüstlüğü ilke edinmiş, topluma örnek bir kurum olmuştur. Bu kültürün oluşmasında çalışanlar, ortaklar, tedarikçiler, müşteriler, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerimizde benimsediğimiz sorumluluk, dürüstlük, güven ve eşitlik, gizlilik ve yasalara uyum ilkeleri esas olmuştur. Akiş GYO kültürünün gelecek nesillere bırakacağımız en büyük mirasımız olduğu inancıyla, İş Etiği İlkelerimizin, işimizin her alanında bizlere yol göstereceğine inanıyoruz.

ETİK İLKELERİMİZ

SORUMLULUK	<i>Sorumluluklarımızın bilincindeyiz.</i>
DÜRÜSTLÜK	<i>Açık ve dürüst iletişim kurarız.</i>
GÜVEN VE EŞİTLİK	<i>Birbirimize eşit ve adil davranırız.</i>
GİZLİLİK	<i>Grubumuza, birbirimize ve diğer paydaşlarımıza ait özel bilgileri koruruz.</i>
YASALARA UYUM	<i>Güvenilir kayıtlar ve raporlar tutarız. Yasalara uyarız.</i>
MÜŞTERİLERİMİZ	<i>Müşterilerimizle tutarlı, adil ve özenli iletişim kurarız, aynı ticari temelde yaklaşıyoruz.</i>
İŞ ARKADAŞLARIMIZ	<i>Birbirimize her zaman adil ve saygılı davranırız. Güvene dayalı, istikrarlı, dürüst ilişkiler geliştiririz.</i>
ÜRÜNLERİMİZ	<i>Hizmet ve ürünlerimizin güvenliği ve kalitesini her zaman en üst düzeyde tutarız.</i>
TEDARİKÇİLERİMİZ	<i>Tedarikçilerimizi adil ve benzer şekilde değerlendiririz. Tedarikçilerimizle ilişkilerde özenli davranırız.</i>
RAKİPLERİMİZ	<i>Yasaya uygun ve adil rekabet ederiz.</i>
ÇEVREMİZ	<i>Çevreyi koruruz ve sürdürülebilirlik prensibiyle hareket ederiz.</i>

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulu’nun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimizin 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yönetim kurulu üyelerimiz; Ahmet Cemal Dördüncü, Raif Ali Dinçkök, Mehmet Emin Çiftçi, İhsan Gökşin Durusoy, Alize Dinçkök Eyüboğlu, Doğu-Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş., Recep Yılmaz Argüden, Ayşe Selen Kocabaş ve Fatma Füsun Akkal Bozok’tur.

Yönetim Kurulu, biri icracı üye ve (üçü bağımsız üye olmak üzere) sekizi icracı olmayan üye olmak üzere toplam 9 üyeden oluşmakta olup, Yönetim Kurulu üyelerimizin özgeçmişleri Faaliyet Raporu’nun ‘Kurumsal Yönetim’ başlığı altında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olan/ Olmayan	Seçim Tarihi	Süre
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Alize Dinçkök EYÜBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	İcracı	28.12.2016	3 Yıl
Doğu - Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl
Fatma Füsun AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	28.12.2016	3 Yıl

Yönetim Kurulu’nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde Şirket’te başkaca herhangi bir idari görevi veya kendisine bağlı icrai mahiyette faaliyet gösteren bir birim bulunmayan ve Şirket’in günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. Yönetim Kurulu Üyeleri’nin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelere aittir.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır. Ayrıca, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetişim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür farklı kişiler olmakla birlikte, Genel Müdür aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyesi’dir.

Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür’ün görev ve yetkileri tanımlanarak ayrıştırılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri’nin görev süresi üç yıla kadar olup, tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Kurumsal Yönetim Komitesi’ne üç bağımsız üye aday olarak gösterilmiş olup, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına ilişkin 01.12.2016 tarihli rapor, 01.12.2016 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler (Grup içi-grup dışı ayrımı verilmek suretiyle) aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı / Akmerkez GYO, Aksa Akrilik, Akenerji, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Akcez, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi. / Ayrıca International Paper Co. şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı / Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Aktek, Dinkal, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/ Üyesi
Alize Dinçkök Eyüboğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi / Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa, Üçgen, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Dinkal, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi
Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / Ak-kim, Aktek, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD’de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/ Üyesi
Recep Yılmaz Argüden	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	ARGE Danışmanlık A.Ş.’de Yönetim Kurulu Başkanlığı
Ayşe Selen Kocabaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	MultinetUP Grubu Yönetim Kurulu Üyesi, Simit Sarayı, TAY Grup ve Aydın Grup Yönetim Kurulu Danışmanı
Fatma Füsun Akkal Bozok	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yapı Kredi ve Koç Finansal Hizmetler Yönetim Kurulu Üyesi, Ford Otosan, Tat A.Ş., İzocam, ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları Faaliyet Raporu’nda yer almaktadır. 2018 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim Kurulunun oluşumu, Yönetim Kurulu Toplantıları ve Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışma, usul ve esasları, 'Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar / Yönetim Kurulu Üyelerinin Çalışma Prosedürü' ile düzenlenmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu Üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Şirket'teki görevini aksatmaması esastır. Bu kapsamda, üyenin Şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış veya sınırlandırılmamıştır.

Şirket yönetim kurulunda dört kadın üye bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.3.9 no.lu ilkesi uyarınca yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25 oran sağlanmaktadır.

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütmektedir.

Yönetim Kurulu, Şirket'in belirlenen operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır.

Yönetim Kurulu, Şirket'in ölçeğine uygun bir şekilde, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Esas Sözleşme'de yer almamakla birlikte, Yönetim kurulu başkanı ile genel müdürün yetkileri ayrıştırılmıştır. Şirket Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı farklı kişiler olup, Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür'ün görev ve yetkileri net olarak tanımlanarak ayrıştırılmıştır.

Yönetim Kurulu, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında rol oynamakta ve bu amaca yönelik olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte çalışmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek olası zararlar Şirketimiz tarafından sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek olası zararlarla ilişkin sorumluluk sigortası ana ortağımız

olan Akkök Holding A.Ş. tarafından Şirketimiz yöneticilerini de kapsayacak şekilde toplam otuz (30) milyon ABD Doları bedelle yaptırılmıştır.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirlemekte, diğer üyeler ise toplantı gündeminde değişiklik önerisinde bulunabilmektedir. Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Üyeler, her toplantıya gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgeleri inceleyip hazırlıklarını yaparak katılmaya ve görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 2018 yılında toplantıya katılmayıp görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren bir üye olmamıştır.

Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının ve çağrılarının ne şekilde yapılacağına ilişkin olarak Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesine göre, Yönetim Kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Esas Sözleşme'nin 'Özellik Arz Eden Kararlar' başlıklı 16. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile Yönetim Kurulunun aşağıda belirtilen konularda karar alabilmesi için en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin olumlu oy kullanması gerekir: Şirket'in feshi, Şirket'in bir başka şirketle birleşmesi ve bölünmesi, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin arttırılması. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin olarak katılımı sağlanmaktadır.

2018 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu 6 defa toplanmış ve ortalama % 92.6 katılım sağlanmıştır. 2018 yılı içerisinde toplam 56 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılarda muhalif kaldıkları konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçelerini karar zaptına geçirirler. Hiçbir yönetim kurulu üyesi, 2018 yılı toplantılarında herhangi bir karara karşı muhalif oy kullanmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirket'in Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde mevcut komitelerin yapısını ve faaliyetlerini gözden geçirerek; Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesini oluşturmuştur. Aday Gösterme Komitesi'nin ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.

Genel müdür herhangi bir komitede görev almamaktadır.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak ilgili üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan bazı üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanmaktadır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanmaktadır. 2018 yılında bu kapsamda bir hizmet alınmamıştır.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanmaktadır. Komiteler, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Unvanı
Fatma Fusun Akkal Bozok	Denetim Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Ayşe Selen Kocabaş	Denetim Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)

Denetimden sorumlu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve genel kurulun onayına sunulmak üzere Yönetim Kuruluna bildirilir.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden sorumlu komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden sorumlu komite; 2018 yılında 6 (altı) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar ve ilgili raporlar Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Kurumsal Yönetişim Komitesi

Ad Soyad	Unvan
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan)
Mustafa Ozan HANÇER	Komite Üyesi (Lisanslı personel)

Kurumsal Yönetişim Komitesi, Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Kurumsal Yönetişim Komitesi'nin üyelerinden Mustafa Ozan Hançer, mevzuat gereği lisans sahibi olan Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisidir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, 2018 yılında 4 kez toplanmış ve çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliğinde belirtilen ve oluşturulan toplantıların sonuçlarını içeren raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirketimiz Kurumsal Yönetişim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesine ait çalışmaları Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından ayrıntılı olarak incelenmiş ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz 2014 yılında (9,16), 2015 yılında (9,28), 2016 yılında (9,44), 2017 yılında (9,49) ve 2018 yılında ise (9,54) olarak revize edilmiş ve revize raporumuz 21 Kasım 2018 tarihli Özel Durum Açıklaması ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı
Ayşe Selen Kocabaş	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Fatma Fusun Akkal Bozok	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)
Alize Dinçkök Eyüboğlu	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan)

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

Komite 2 ayda bir görüşmelerde bulunur, Şirket'i etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi 2018 yılında 6 kez toplanmış ve çalışmaları hakkında bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir. İç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilir.

Şirket risk envanteri, Akiş'in risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri Şirket'in operasyonel, finansal, itibar ve stratejik risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, detaylı aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece, risk yönetimi felsefesi, Akiş yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirket'in faaliyetlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, ana ortaklık olan Akkök Holding A.Ş. bünyesinde bulunan İç Denetim Grubu tarafından, yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmaktadır.

İç Denetim ekibi, denetim faaliyetleri kapsamında gerekli durumlarda bağımsız denetçiler ile temasa geçmekte ve zaman zaman bağımsız denetim ile ortak süreç denetimleri gerçekleştirmektedir.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, alacağı stratejik kararlarla, Şirket'in risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirket'in öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, Şirket'i idare ve temsil etmektedir.

Yönetim kurulu, Şirket'in stratejik hedeflerini tanımlamakta, Şirket'in ihtiyaç duyacağı işgücü ile finansal kaynaklarını belirlemekte, yönetimin performansını denetlemektedir.

Yönetim kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, Esas Sözleşme'ye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetmektedir.

İcracı yönetim kurulu üyesi/genel müdür başkanlığında düzenli olarak yapılan toplantılarla Şirket'in kısa ve uzun dönem performansı ile stratejik hedeflerinin değerlendirilmesi yapılmakta ve çıkan sonuca göre gerekli aksiyon planları yürütülmektedir.

Yönetim kurulu, Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu, Şirket'in 2018 yılında operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaştığı değerlendirmesinde bulunmuştur.

5.6. Mali Haklar

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yaparak, Yönetim Kurulu üyelerini ve idari sorumluluğu bulunan yöneticileri, bu değerlendirmeler dikkate alınarak ödüllendirmekte veya azletmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve 2016 yılında yapılan 2015 yılına ait olağan genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunularak pay sahiplerine bu konuda görüş bildirme imkânı tanınmış olup, Ücret Politikası, Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Ücret komitesinin mevzuatta belirtilen görevleri, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde tespit edilmesine çalışılmakta ve ücretleri genel kurul toplantısında belirlenmektedir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullandırmamakta ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemektedir.

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler toplu olarak, yıllık faaliyet raporu ve finansal tablo dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Açıklamalarımız kişi bazında olmayıp, Yönetim Kurulu Üyelerini ve Üst düzey yöneticileri kapsamaktadır.

Dönem İçi Önemli Gelişmeler

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Şirketimiz almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, 2018 yılı içerisinde Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirme yaptırılması gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Akasya AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Uşaklıgil için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Caddebostan için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Erenköy için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akapartmanı için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Bulgaristan için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akkoza Projesi için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Üsküdar için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Mecidiyeköy için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarının seçilmesine,

Portföye 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar vermiştir.

b) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2018 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (A member firm of Ernst & Young Global Limited)'nin seçimi 03.04.2018 tarihinde yapılan 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

c) Şirketimizin Kâr Payı Ödemesi

Ortaklarımıza dağıtılması öngörülen toplam 135.000.000,00-TL (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,313886-TL, temettü oranı brüt yüzde %31,388644) kâr payı ödemesi 23 Mayıs 2018 ve 17 Temmuz 2018 tarihlerinde iki eşit taksitle gerçekleştirilmiştir.

d) Geri Alınan Payların Satışı ve European Bank for Reconstruction and Development (“EBRD”) ile Şirketimiz arasında Hisse Satışı İşlemi İçin Çerçeve Sözleşme İmzalanması

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun, 08/12/2017 tarih ve 60 sayılı toplantısında; Şirketimizin, SAF GYO ile birleşmesi işleminde ayrılma haklarının kullanımı sonucu elde etmiş olduğu Şirket sermayemizin %17,39’una denk gelen Akiş GYO pay senetlerinin Borsa İstanbul A.Ş. “BİST”de blok satışı konusunda yurt içi ve yurt dışı potansiyel yatırımcılarla görüşmelerde bulunmak üzere Ünlü Menkul Değerler A.Ş. yetkilendirilmiş olup; bu süreç belirsizlik taşıdığından, mevcut ve potansiyel yatırımcıların beklenti ve algılarını olumlu ya da olumsuz etkilemesini bertaraf etmek, piyasada oluşabilecek olası spekülasyon fiyat oluşumlarının önüne geçmek ve yanıltıcı bilgi akışının engellenmesini sağlamak amacıyla, gerekli gizlilik önlemleri alınmak suretiyle, muhtemel satış kararına kadar açıklanması ertelenmiştir.

Şirketimizin sermayesinin %17,39’una denk gelen 74.800.803 TL nominal değerli B Grubu hissenin satış işlemi BİST Toptan Alış Satış İşlemleri Uygulaması kapsamında 3,22 - 3,30 TL/Adet fiyat aralığından 10.04.2018 tarihi itibarı ile Ünlü Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile tamamlanmış bulunmaktadır.

Bahse konu hisse satışı işleminde, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası da (“EBRD”) satışa konu payların bir kısmının alımı için teklif sunmuş olup; nihai olarak Şirket’in sermayesinin %7,36’sına tekabül eden 31.650.000 adet B Grubu hisse senedi EBRD’ye tahsis edilmiştir. Ayrıca EBRD ile mutabık kalındığı üzere Şirket’in varolan gayrimenkulleri ve devam eden projeleri ile ilgili olarak çevresel ve sosyal gelişim alanları belirlenmiş olup bu alanlarda yapılacak iyileştirme çalışmaları ve raporlamaları belirli bir takvime uyumlu şekilde yerine getirilecektir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 06.04.2018 tarih ve 16 sayılı kararı uyarınca, European Bank for Reconstruction and Development (“EBRD”) ile Şirketimiz arasında söz konusu pay senetlerinin BİST’de Toptan Alış Satış İşlemlerine ilişkin Uygulama Usulü ve Esasları kapsamında EBRD tarafından muhtemel alımına ilişkin EBRD ile 06.04.2018 tarihinde (bugün) bir sözleşme (“Çerçeve Anlaşma”) akdedilmiştir. Çerçeve Anlaşma tahtında, Şirket sosyal ve çevresel konulara ilişkin hususlar da dahil olmak üzere EBRD politikalarına uyum koşullarına uymayı taahhüt etmiştir. EBRD’nin olası yatırımı ile ilgili olmak üzere Şirket, sermayesinin %50,75’ine sahip olan pay sahiplerinden bir taahhütname alınmış ve söz konusu pay sahipleri aşağıdaki koşulları sağlamayı taahhüt etmişlerdir;

i. Şirketimizin 1 Nisan 2019 tarihinden geç olmamak üzere gerçekleştirilecek ilk genel kurul toplantısında, Şirketimiz kâr dağıtım politikasının; “2018-2021 hesap dönemlerine ilişkin yıllık kâr payının toplam miktarının en az (i) Şirketin ilgili hesap döneminde dağıtılabılır kârının %100’ünden veya (ii) 20.000.000-USD’nin Türk Lirası karşılığında düşük olana tekabül edecek miktarda dağıtılması” yönünde tadil edilmesi,

ii. Kâr dağıtım politikasının yukarıda anılan şekilde tadilinden sonra 2018-2021 hesap dönemlerine ilişkin olarak pay sahiplerine dağıtılacak kâr paylarının azalmasına neden olabilecek olası herhangi bir değişiklik teklifine olumlu oy kullanmamayı, ve

iii. 2018-2021 hesap dönemleri için yönetim kurulu üyelerine kazanç payı dağıtılması yönünde olası herhangi bir teklife olumlu oy kullanmamayı

e) İpotek Tesis Edilmesi

Şirketimizin, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.’den 30.10.2014 tarihinde kullandığı 62.500.000 USD ve 50.000.000 EUR tutarındaki proje kredilerinin kredi sözleşmesi çerçevesinde; Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Bostancı Mahallesinde kain, 67 pafta, 3206 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazda kat mülkiyeti tesisi sonrasında 1.derecede 310.000.000,00 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

f) Yurtdışı İş Ortaklığı

Şirketimizce Jersey’de kurulu WMG London Developments L.P. Şirketine %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmasına ve bu konu ile ilgili sözleşmelerin imzalanmasına karar verilmiştir.

g) Akbatı AVM için Gayrimenkul Yatırım Fonu Hakkında Son Gelişmeler

Şirketimiz tarafından 24 Kasım 2017 ve 25 Ocak 2018 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’na yapılan açıklamalar ile bilgilendirmede bulunduğumuz Akbatı AVM’nin Gayrimenkul Yatırım Fonları vasıtasıyla satışına istinaden şirketimizce makul sayılabilecek piyasa şartlarının oluşmadığı değerlendirilmiş olup, şu aşamada konuyla ilgili süreci devam ettirmeme kararı alınmıştır.

h) Ataşehir Zümrüt Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Sonlandırılması

Şirketimiz tarafından, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Pınarlitepe Sokağı’nda kain ve T.C. Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 219-220, Ada N 35 ve Parsel N 2433’te kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan Zümrüt Sitesi’ndeki bağımsız bölüm maliklerinin 13.05.2015 tarihinde imzasına açılmış bulunan ‘Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri’nin (‘Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri’) 4. maddelerinde projenin ifasına ilişkin ön koşul olarak öngörülen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Zümrüt Sitesi’nin yer aldığı anataşınmazın minimum 2/3 oranındaki arsa payına tekabül eden adetteki bağımsız bölüm maliki ile Şirketimiz arasında gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanması şartı, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri’nde öngörülen sürelerde ve bilahare Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri’ni imza eden bağımsız bölüm malikleri ile Şirketimiz tarafından müştereken tespit edilen ek sürelerde sağlanamadığından, gerek Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri’nin ve gerekse bağımsız bölüm maliklerinden bir kısmı ile Şirketimiz arasında akdedilmiş bulunan ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri’nin sona erdirildiği yönünde ilgili bağımsız bölüm maliklerine ve temsilciler kuruluna bildirimde bulunulmuş olup, anılan Sözleşmeler’in tazminatsız sona

erme usul ve esaslarını düzenleyen ilgili madde hükümleri çerçevesinde bağımsız bölüm malikleri ile Sona Erme Protokollerinin imzalanmasına başlanacaktır.

i) Kredi Kullanımı

Şirketimizin mevcut kredilerinin bir bölümünün vadesinin yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş'den 40.000.000 ABD Doları (kırk milyon ABD Doları) tutarında kredi kullanılmasına ve ilgili şartları düzenleyecek bir genel kredi sözleşmesi imzalanmasına, bu krediye ilişkin Şirketimizin maliki bulunduğu Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, N 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM üzerinde Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanınmak sureti ile 2. derece 1.sırada USD 55.000.000'lik üst limit ipoteği tesis edilmesine karar verilmiş olup, ve bu kapsamda ipotek tesis işlemi 01 Ağustos 2018 tarihinde gerçekleşmiştir.

j) Şirket Payların Geri Alınması

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihli basın duyurularında verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Şirketimiz paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile herhangi bir limit ve fiyat söz konusu olmaksızın Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirmesi için aşağıda belirtilen şartlara karar vermiştir.

Bu kapsamda,

- Pay geri alımı için ayrılabilir azami fon tutarının iç kaynaklardan karşılanmak üzere 30.000.000 TL (otuz milyon Türk Lirası) olarak belirlenmesine,

- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 9.500.000 TL (dokuz milyon beş yüz bin Türk Lirası) nominal değerli olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda 980.687 TL nominal değerli hisse geri alımı yapılmıştır. (Şirket sermayesine oranı %0,228)

k) Kira Sözleşmelerinin Türk Lirası'na çevrilmesi

13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 Sayılı Cumhurbaşkan Kararı ("85 Sayılı Karar") ile 07.08.1989 Tarihli 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'ın 4'üncü maddesine, istisnaları Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmek üzere, Türkiye'de yerleşik kişilerin her türlü gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılamayacağı ve hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bedellerin 85 Sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde Türk parası olarak yeniden belirlenmesi hususlarını düzenleyen hükümler eklenmiştir.

06.10.2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ("2008-32/34 Numaralı Tebliğ")'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("2018-32/51 Numaralı Tebliğ") ile 85 Sayılı Karar'a ilişkin istisnalar belirlenmiş ve 2008-32/34 Numaralı Tebliğ'in 8'inci maddesi yeniden düzenlenmiştir.

İlgili düzenleme kapsamında Şirketimizin tarafı olduğu 85 Sayılı Karar'ın yayımlanmasından önce akdedilmiş tüm kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin Türk parası olarak yeniden belirlenmesinde sözleşme taraflarının mutabakata varamaması halinde ilgili bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ hükümleri uyarınca Türk parası olarak belirlenecek olup; belirlenen bu bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinde yer alan süre ile sınırlı olarak geçerli olacaktır. Belirlenen bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinin belirttiği usul ve esaslar ile arttırılacaktır."

Bu kapsamda, ilgili sözleşmeler TL'ye dönülmüş olup, hayata geçen uygulamayla, geçmiş dönemlerde düzenli olarak aylık kur sabitlemesi yapan şirketimizin finansalları üzerine etkisinin şu aşamada son derece sınırlı olması beklenmektedir.

l) Bağlı Ortaklık Sermaye Artırımı

Tek pay sahibi bulunduğumuz Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi'nin yönetim kurulunca şirket sermayesinin 70.000.000,00-TL'den 71.000.000,00-TL'ye nakden artırılmasına karar verildiğinden, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi'nin nakden artırılan 1.000.000,00-TL tutarındaki sermaye payının tek ortak olan Şirketimiz tarafından nakden ödenecektir.

m) Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş ile sözleşme imzalanması

Şirketimizin portföyünde bulunan Akasya Alışveriş Merkezi'nde yer alan otoparkın toplu taşıma altyapısına yakınlığı nedeniyle uzun süreli bırakılan araçların neden olduğu müşteri memnuniyetsizliğini gidermek üzere ücretli yapılmasına, bu kapsamda AKASYA KENT TOPLU YAPI SİTESİ YÖNETİM KURULU ile 01.03.2014 tarihinde akdedilen Gayrimenkul Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde halihazırda otoparkın bakım, yönetim ve benzeri hizmetlerini yürütmekte olan AKYAŞAM YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. ile Şirketimiz arasında Sözleşme düzenlenmesine ve söz konusu Sözleşme'nin koşullarının yönetim kurulumuzca onaylanmasına karar verilmiştir.

n) Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi

Şirketimizin Borsa İstanbul'da işlem gören paylarının hacim ve derinliğinin artırılması amacıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi imzalanmış olup ve bu süreçteki olası satış işlemlerinde Geri Alım programı çerçevesinde şirketimizce geri alınmış olan 980.687 adet paylar kullanılacaktır. 31.12.2018 itibarıyla şirketimizin 1.538.187TL nominal değerli payları iktisap edilmiştir

o) Enerji Tedarik Sözleşmesi

Şirket portföyünde yer alan Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinde kullanılmak üzere enerji firmalarından alınan teklifler değerlendirilmiş, fiyatlandırma ve sözleşme şartları açısından tarife değişikliği nedeniyle 01.01.2019 tarihi itibarıyla sona eren enerji tedarik sözleşmesinin Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile bir yıl süreli imzalanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu Maddesi Kapsamında Hazırlanan 2018 Yılı Bağlı Şirket Raporu Özeti

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Akiş GYO Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirket'in hâkim ortağı ve hakim ortağına bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Akiş GYO'nun ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar 27 no'lu finansal rapor dipnotunda yer almaktadır. Akiş GYO Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Bağlılık raporunda "Akiş GYO'nun hakim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2018 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlemin Şirket'i zarara uğratmadığı, bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir zararın söz konusu olmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Kâr Dağıtım Politikası

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK”) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kâr Payı Tebliği ve diğer SPK Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımına ilişkin 33. madde hükmü çerçevesinde Şirketimizin “Kâr Dağıtım Politikası” aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

➤ Ortaklarımızın, pay getirilerinin yanı sıra düzenli olarak kâr payı elde etmelerini teminen, 2014 ve izleyen yıllarda, Sermaye Piyasası Kurulu’nun mevcut düzenlemeleriyle çelişmemek kaydı ile ulusal ve ekonomik şartlarda herhangi bir olumsuzluk olmaması, Şirketimiz’in öngörülebilecek yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları da dikkate alınarak her yıl, Esas Sözleşme’nin 33. maddesi çerçevesinde oluşacak dağıtılabilir kârın en az %20’si dağıtılır.

➤ Esas Sözleşmenin 33. maddesinin (c) bendi hükmü ve Şirketimiz’in “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere İlişkin Ücret Politikası” çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri’ne genel kurul kararına bağlı olarak kazanç payı ödenebilir. Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kârdan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir.

➤ Şirketimiz esas sözleşmesi hükümleri uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

➤ Kâr payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.

➤ Kâr payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu’nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.

➤ Dağıtılabilir kâr payı, eşit veya farklı tutarda taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya Genel Kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir. Taksit ödeme zamanlarının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesi durumunda ödeme zamanları, Genel Kurul tarihini takip eden onbeş gün içinde Sermaye Piyasası Kurulu’nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

➤ Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılabilir.

➤ İşbu “Kâr Dağıtım Politikası”, Şirket’in finansal performansı, öngörülen yatırım projeleri, sektörel ve ekonomik koşullar dikkate alınarak her yıl yeniden gözden geçirilebilir.

Kâr Dağıtım Teklifi

Değerli Ortaklarımız,

Değerli hissedarlarımızla daha evvelce paylaşmış olduğumuz kâr payı dağıtım politikamız uyarınca, Şirketimizin 2018 yılı kârı ile ilgili kâr dağıtım önerisi Genel Kurul’un onayına sunulmak üzere aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan net dönem karımız 1.029.882.607,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda yer alan net dönem karımız ise 200.730.513,40-TL’dir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan 1.029.882.607,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu’nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi’nin 33.maddesi çerçevesinde;

Kayıtlarımızda yer alan Genel Kanuni Yedek Akçe’nin Türk Ticaret Kanunu’nun 519.maddesinin (1.) fıkrası ve Şirketimizin Esas Sözleşmesi’nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtilen tavana ulaşması dolayısıyla ayrılmasını,

Şirketimizin 430.091.850,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5’ine tekabül eden 21.504.592,50-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt % 5,00’tir.) ortaklarımıza nakden dağıtılmasını,

Kalan tutar olan 1.008.378.014,50-TL’den 86.495.407,50-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,20110915-TL, temettü oranı brüt %20,110915’tir) ortaklarımıza nakden dağıtılmasını,

Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 8.649.540,75-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasını,

Ortaklarımıza dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 108.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,25110915-TL, temettü oranı brüt % 25,110915) tespit edilmesini,

Toplam 8.649.540,75-TL’nin Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılmasını,

Kalan tutarın Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasını,

Temettü bedellerinin hangi tarihlerde ödeneceğine Genel Kurul’ca karar verilmesini,

Yönetim Kurulumuzun bu kar payı dağıtım teklifini, Genel Kurulumuzun onayına sunmaktayız.

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU**

Diğer Gelişmeler

a) Davalar ve Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

➤ Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, Şirket'e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayin edilmesi talebiyle İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2016/709 E. sayılı dosyası nezdinde dava açılmış olup; 24 Kasım 2016 tarihli duruşmada Mahkeme tarafından, davanın Şirket lehine reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararına karşı davacı tarafça başvurulmuş istinaf yolu incelemesi neticesinde ise, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi'nin 2017/419 E. sayılı dosyası nezdinde, kesin karara yönelik istinaf dilekçesinin Şirket lehine reddine kesin olarak karar verilmiştir.

➤ Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

➤ Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma ve inceleme haklarının haksız olarak reddedildiği iddiası ile genel kurul toplantısını takiben bilgi edinme ve ilgili tüm ticari defter ve kayıtlar üzerinde inceleme talebiyle İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2015/393 E. sayılı dava açılmış olup, 9 Temmuz 2015 tarihindeki ilk duruşmada dava kesin olarak reddedilerek Şirket lehine sonuçlanmıştır. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup; Mahkeme, kararın kesin olması sebebiyle söz konusu temyiz talebini reddetmiş, davacı, bu kez Mahkeme'nin bu kararını temyiz etmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda karar, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/1162 E., 2017/3675 K. sayılı dosyası ile onanmış olup; davacı tarafından bu kez karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Bu inceleme sonucunda davacının karar düzeltme başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

➤ Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin karın kullanım şeklinin, dağıtılacak kar ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının temyiz başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

Şirketimizle ilgili diğer davalar:

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan ve Kadıköy Belediye Başkanlığı'ndan yargılanmanın yenilenmesine başvuruları talep edilmiştir. Ancak, ilgili belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvuru yapılmış olup, dosya, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/425 Esas sayısı ile incelenecektir.

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılan başvurusunun reddine ilişkin işlemler ile İstanbul

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli Meclis Kararı'nın iptali talebiyle ilgili idare aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay tarafından verilen bozma kararı üzerine dosya İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilerek 2018/2893 Esas sayısını almıştır. Davanın davalı idare ve dolayısı ile Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde devam eden inşaatın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenmesi üzerine mühürleme işleminin iptali talebiyle Şirket tarafından Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2017/880 E., 2017/2043 K. sayılı ve 26.09.2017 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf incelemesi İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/154 Esas sayılı dosya ile devam etmektedir. Bu davanın dayanağını T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2014/115 Esas ve 2015/800 sayılı dava oluşturduğundan ve anılan mahkeme kararı kesin olarak bozulduğundan, davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12 Ekim 2017 tarihli ve 1582 sayılı kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/555 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı

olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından işbu davadan feragat edilmiştir.

➤ Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "az yoğunluklu konut alanı"nda kalan kısmının da "parklar ve dinlenme alanları" lejantına alınmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulü kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 8. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/1800 Esas sayılı dosya ile dava ikame edilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından davadan feragat edilmiş olup, anılan mahkemece "feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı" yönünde karar verilmiştir.

➤ T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, (39) no.lu parselin imar durumu yönünden herhangi bir problem bulunmamaktadır.

➤ Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı

dosyada devam eden istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahililik talebinde bulunmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahililik talebinin kabulüne karar verilmiştir. Bu dava, idari işlemin iptaline ilişkin olduğundan, davanın niteliği gereği kararın nihai olarak aleyhe sonuçlanması halinde, Şirket nezdinde doğabilecek maddi risk/külfet tespit edilememekle birlikte, planların plan yapım usul ve esaslarına uygun şekilde yapılmış olması nedeniyle davanın davalı idare ve dolayısı ile müdahil Şirket lehine sonuçlanacağı düşünülmektedir.

b) Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirketimiz yönetim organı üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ücret olarak 2018 yılında toplam 6.266.119 TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir. Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere verilen; ödenek, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, ve benzeri teminatlar bulunmamaktadır.

c) Portföy Sınırlamasına İlişkin Bilgiler

Şirket'in portföy sınırlamasına ilişkin bilgiler Finansal tablolara ait 33 No'lu "Portföy sınırlamalarına uyumun Kontrolü" dipnotunda yer almaktadır.

d) İlişkili Taraf İşlemleri

Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 29 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.

e) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

f) Şirketimizin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek Bağış ve Yardım Politikası kapsamında yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir.

Şirketimiz, 2018 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara toplam 401.500 TL tutarında bağış yapmıştır.

g) Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı:
BDO Denet Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. Bağımsız Denetleme Kuruluşu:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği"ne uyum, ISO 27001 Belgesi alımı ve Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatına uyum çalışmaları danışmanı:
PWC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:
Şirket, Hizmet Aldığı Kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2018 yılında yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlara arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları Aşağıdaki Şekildedir:

2018 yılında Şirket faaliyetlerini etkileyecek hususlara "Dönem İçin Önemli Gelişmeler" sekmesi altında "Kira Sözleşmelerinin Türk Lirası'na Çevrilmesi" alt başlığında yer verilmiştir.

Şirket'in faaliyet dönemi içinde ulaşamadığı bir hedef ve yerine getirmedeği bir Genel Kurul kararı bulunmamaktadır.

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık bir durumu yoktur.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.

Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal tablolara ait 7 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almakta olup, yıl içerisinde çıkarılmış veya devam etmekte olan sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

ı) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2018 yılı içerisinde kamuya açıklanan Şirket'in son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, satım işlemlerinin toplamı 1.399.583 TL + KDV, kiralama işlemlerinin aylık kira bedeli toplamı ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar öncesi işlemler 114.500 USD + KDV sonrası işlemler ise 79.428 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

Kredi Kullanımı

Şirket'in, HSBC Bank Londra'dan kullanmış olduğu ve vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.'den ("Banka") 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanılmasına ve ilgili şartları düzenleyecek Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmasına, Şirket'in maliki bulunduğu Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM üzerinde Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanımak sureti ile 3. derece 1.sırada 60.000.000 USD'lik üst limit ipotegi tesis edilmesine ve bu kapsamda Şirket ile Banka arasında ipotek sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda kredi kullanımı ve ipotek işlemi 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir.

Kira Sözleşmeleri Hakkında

Şirket'in 11 Ekim 2018 tarihinde KAP'ta yayınlanan Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere; 06 Ekim 2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)' ('Tebliğ') uyarınca, Tebliğ'in yayımlanmasından önceki tarihte akdedilmiş olan döviz cinsinden tüm kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelleri Tebliğ hükümlerine uygun olarak Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmiştir. Ancak, 16 Kasım 2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2018-32/52 Sayılı Tebliğ'in 3. maddesi ile % 50 ve üzeri yabancı ortaklığı bulunan kiracılar 2018-32/52 Sayılı Tebliğ kapsamı dışında kalmış olup, söz konusu kiracılara ait kira bedellerinin tahsilatları kira sözleşmelerinde mutabık kalınan döviz cinsinden devam etmektedir. Yönetim Kurulu'nca 2018-32/52 Sayılı Tebliğ'in 3. maddesi ile kapsam dışında kalan kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar

dahilinde gecikmeksizin muntazam olarak ödeyen ve Şirket ile hukuki uyumsuzluk içerisinde bulunmayanlar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olanların piyasa koşulları çerçevesinde ve Tebliğ hükümleri şartlarında faaliyet gösterebilmeleri amacıyla, kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi şartı ile kira bedellerine ait faturaların kira sözleşmelerindeki döviz cinsi üzerinden iskontolu olarak düzenlenmesine ve Şirket tarafından piyasa koşullarındaki gelişmelere göre konu ile ilgili olası yeni düzenlemelerin KAP aracılığı ile duyurulmasına karar verilmiştir.

Mecidiyeköy Satışı Hakkında

Şirket’e ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Şişli Tapu Sicili Müdürlüğü nezdinde 2013 Ada ve 85 Parselde kayıtlı bulunan ana taşınmazda yer alan 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 no.lu bağımsız bölümlerin toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel (KDV Dahil 3.850.000 TL) ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti’ ne satılmasına ve söz konusu satış bedelinin peşin olarak tahsil edilmesine karar verilmiş olup, tapu işlemi 19 Şubat 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Çiftelhavuzlar Arsası Güncel Durumu Hakkında

Şirket’in sahip ve maliki bulunduğu İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 106, Ada No: 1435 ve Parsel No: 39’da kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; 05 Şubat 2019 tarihinde tebellüğ edilen T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18 Ocak 2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile söz konusu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22 Mart 2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir. Bu parsel ile ilgili Şirket’in lehine olan bu gelişmeler 18 No’lu “Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Borçlar” dipnotunda detaylı olarak açıklanmıştır.

2019 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Seçimi Hakkında

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 35.maddesi uyarınca, Şirket’in portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yapılması amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak,

1) 2019 yılı içerisinde Şirket’in portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Akasya AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Uşaklıgil için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Caddebostan için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Akapartmanı için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Bulgaristan için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Üsküdar için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Mecidiyeköy için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarının seçilmesine,

2) Portföye 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için ise Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

Finansal Danışmanlık Hizmeti Alınması

Şirket’in riskten korunma (hedging) amaçlı kullandığı ve kullanacağı türev araçların, TFRS 9 kapsamında değerlendirilmesi ve muhasebeleştirilmesinin sağlanması amacıyla bir yıl süre ile Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi’nden danışmanlık hizmeti alınmasına karar verilmiş olup, sözleşme imzalanmıştır.

Organizasyon Değişikliği

Şirket’in Muhasebe ve İdari İşler Müdürü Sayın Ümit Özcan görevinden ayrılmıştır.

Şirket organizasyonunda “Mali ve İdari İşler Direktörü” pozisyonunun açılmasına ve Sayın Erol Tapar’ın bu pozisyona atanmasına karar verilmiştir.

Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN II-14.1. SAYILI SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ’NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU’NUN

KARAR TARİHİ : 07.03.2019

KARAR NO : 20

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri II.14.1. sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) uyarınca SPK mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatlar tarafından belirlenen format ve içeriğe uygun olarak hazırlanan 2018 yılına ait faaliyet raporu ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan Kurumsal Yönetim Uyum raporlamalarının;

- Tarafımızca incelendiğini,

- Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

- Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanmış faaliyet raporunun işin gelişimini ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte Şirket’in finansal durumunu ve karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını

bilgilerinize sunar, yapılan açıklamadan dolayı sorumlu olduğumuzu beyan ederiz. Saygılarımızla,

Fatma Füsün Akkal Bozok
Denetim Komitesi Başkanı

Ayşe Selen Kocabaş
Denetim Komitesi Üyesi

Naile Banuhan Yürükoğlu
Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler

Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Karar Tarihi : 07.03.2019
Karar No : 20
Konu : Yıllık Faaliyet Raporunun Onaylanması

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Yönetim Kurulu Üyeleri TTK m.390/4 hükmü uyarınca aşağıdaki kararı almışlardır:

1. Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu ile Yönetim Kurulumuza tevdi edilen Şirketimizin 2018 yılına ait yıllık faaliyet raporunun onaylanmasına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmasına,
2. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan Kurumsal Yönetim Uyum raporlamalarının kabulüne,

Karar verilmiştir.

Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkanı

Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi

Alize Dinçkök Eyüboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Emin Çiftçi
Yönetim Kurulu Üyesi

Doğu Batı San.Ürünleri İhr.ve İth.A.Ş
Temsilcisi Meral Miryam Molinas-YK Üyesi

Ayşe Selen Kocabaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Fatma Füsün Akkal Bozok
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Recep Yılmaz Argüden
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**AKİŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu’na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) ile bağlı ortaklıklarının (“Grup”) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un konsolide 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS’lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metotlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metotlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS’lere ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS’lere ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Grup’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup’un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2019 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer’dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2019
İstanbul, Türkiye

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		682.535.082	616.818.172
Nakit ve nakit benzerleri	5	96.124.337	88.837.174
Finansal yatırımlar	6	24.175.744	17.439.996
Ticari alacaklar		80.033.353	65.277.994
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8, 29	89.940	236.969
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	79.943.413	65.041.025
Diğer alacaklar		3.505.498	10.933.689
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	29	815.594	10.552.020
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.689.904	381.669
Stoklar	13	472.928.936	426.085.928
Peşin ödenmiş giderler	10	3.661.855	4.823.759
Alım satım amaçlı türev araçlar	11	1.994.452	-
Diğer dönen varlıklar	17	110.907	3.419.632
Duran varlıklar		4.929.181.885	3.655.686.625
Finansal yatırımlar	6	-	1.892.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	25.180.202	-
Ticari alacaklar		41.824.047	56.439.941
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	41.824.047	56.439.941
Diğer alacaklar		14.504.795	9.204.860
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	29	12.878.644	7.249.627
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.626.151	1.955.233
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	4.790.590.000	3.535.536.000
Maddi duran varlıklar	15	30.422.911	32.045.644
Maddi olmayan duran varlıklar		6.422.936	6.914.942
- Şerefiye		707.175	707.176
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	16	5.715.761	6.207.766
Ertelenmiş vergi varlığı		327.964	306.163
Peşin ödenmiş giderler	10	11.268.874	10.521.361
Alım satım amaçlı türev araçlar	11	7.224.784	-
Diğer duran varlıklar	17	1.415.372	2.825.135
Toplam varlıklar		5.611.716.967	4.272.504.797

1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 27 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		971.116.458	468.721.580
Kısa vadeli borçlanmalar	7	40.670.639	133.602.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	881.074.757	295.627.546
Ticari borçlar		13.374.156	16.566.175
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8, 29	1.929.315	1.895.696
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	11.444.841	14.670.479
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	19	1.722.616	870.618
Diğer borçlar		6.053.091	2.355.647
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	6.053.091	2.355.647
Ertelenmiş gelirler	10	9.328.178	8.333.184
Riskten korunma amaçlı türev Araçlar	11	7.138.489	-
Kısa vadeli karşılıklar		11.727.780	11.323.611
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18, 19	687.224	533.178
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	18	11.040.556	10.790.433
Dönem kârı vergi yükümlülüğü		26.752	42.393
Uzun vadeli yükümlülükler		1.009.795.092	1.304.160.902
Uzun vadeli borçlanmalar	7	992.687.899	1.293.166.591
Ticari borçlar		3.210.419	582.128
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	3.210.419	582.128
Ertelenmiş gelirler	10	7.523.123	9.412.508
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11	5.187.501	-
Uzun vadeli karşılıklar		1.186.150	999.675
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	19	1.186.150	999.675
Özkaynaklar		3.630.805.417	2.499.622.315
Ödenmiş sermaye	27	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler		50.712.389	944.975
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar		(3.860.001)	(189.440.968)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	20	(426.037)	247.881
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(426.037)	247.881
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	20	2.994.773	1.368.741
- Yabancı para çevrim farkları		2.767.623	103.487
- Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar		1.265.254	1.265.254
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	11	(1.038.104)	-
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	20	54.696.807	54.696.807
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	292.892.073	281.542.533
Geçmiş yıllar kârları	20	785.763.627	441.561.956
Net dönem (zararı)/kârı		1.029.882.607	490.551.211
Toplam kaynaklar		5.611.716.967	4.272.504.797

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21	396.097.827	319.649.955
Satışların maliyeti (-)	21	(92.167.020)	(85.194.969)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		303.930.807	234.454.986
Genel yönetim giderleri (-)	22	(33.855.300)	(41.321.935)
Pazarlama giderleri (-)	22	(4.447.007)	(3.408.025)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	82.090.015	59.489.983
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(57.068.257)	(78.442.680)
Esas faaliyet kârı		290.650.258	170.772.329
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.247.739.862	303.619.674
Yatırım faaliyetlerinden giderler	25	(1.892.579)	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	3	-	181.804.762
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	14, 3	(1.513.789)	(9.121.184)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		1.534.983.752	647.075.581
Finansman gelirleri	26	368.510.172	140.917.252
Finansman giderleri (-)	26	(873.344.506)	(297.113.459)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı		1.030.149.418	490.879.374
Dönem vergi gideri	28	(288.612)	(402.957)
Ertelenmiş vergi geliri	28	21.801	74.794
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı		1.029.882.607	490.551.211
DÖNEM NET KÂRI		1.029.882.607	490.551.211
Dönem kârının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.029.882.607	490.551.211
Pay başına kazanç	27	2,39	1,14
Diğer kapsamlı gelir			
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(673.918)	255.605
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	19	(673.918)	255.605
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		1.626.032	41.820
Yabancı para çevrim farkları		2.664.136	41.820
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	11	(1.038.104)	-
Diğer kapsamlı gelir		952.114	297.425
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.030.834.721	490.848.636
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.030.834.721	490.848.636

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLoları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Özkaynak													
		Tanımlanmış		Yönetim ile Değerlenen		Kontrolle Tabii		Teşebbüs veya İşletmeleri							
								Yatırımların		İçerem		Birikmiş Kârlar			
		Sermaye	Paylara	Yeni	Para	Nakit Akış	Riskinden	Diğer	Birleşme	Geri	Ayrılan	Kârdan	Geçmiş	Dönem	
		Düzeltilmesi	İlişkin	Ölçüm	Çevrim	Kazançlar/	Gelirinden	Denkleştirme	Alınan	Birleşmelerin	Diger	Yedekler	Yıllar	Kârın	Özkaynaklar
		Farkları	Primler	Kayıplar ⁽¹⁾	Farkları ⁽²⁾	(kayıplar) ⁽³⁾	Paylar ⁽²⁾	Hesabi	Paylar	Etkisi				(Zarar)	Toplamı
1 Ocak 2017															
İtibaryla bakiye	200.000.000	121.840.877	208.659	(7.724)	61.667	-	(622.325)	-	-	(4.109.167)	54.696.807	33.301.617	615.628.763	169.929.189	1.190.928.363
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.860.286	104.068.903	(169.929.189)	-
Birleşme/Bölünme/İstisna etki	230.091.850	36.467	736.316	-	-	-	1.887.579	870.289.152	(134.038.810)	-	-	52.939.662	-	-	1.021.882.216
Kâr Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.694.742)	-	(148.694.742)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.342.158)	-	-	189.440.968	(189.440.968)	-	(55.342.158)
Meydana Gelen Arzı/(Azalış)	-	-	-	-	41.820	-	-	-	-	-	-	-	-	490.551.211	490.848.636
Toplam kapsamlı gelir	-	-	255.605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2017															
İtibaryla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	247.881	103.487	-	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2018															
İtibaryla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	247.881	103.487	-	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.349.540	479.201.671	(490.551.211)	-
Kâr Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135.000.000)	-	(135.000.000)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meydana Gelen Arzı/(Azalış)	-	-	49.767.414	-	-	-	-	-	185.580.967	-	-	-	-	-	235.348.381
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(673.918)	2.664.136	(1.038.104)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.029.882.607	1.030.834.721
31 Aralık 2018															
İtibaryla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(426.037)	2.767.623	(1.038.104)	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	54.696.807	292.892.073	785.763.627	1.029.882.607	3.630.805.417

(¹) Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler:

(2) Kâr ve zarar zararda veniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler:

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		289.209.451	172.916.385
Dönem Net Kârı/(Zararı)		1.029.882.607	490.551.211
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(744.016.493)	(316.867.869)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	15, 16	4.725.136	4.661.691
Değer Düşüklüğü/(İptali) ile ilgili Düzeltmeler	24, 25	11.122.939	25.082.503
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		2.058.238	7.711.215
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		140.693.542	75.383.418
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları ile ilgili Düzeltmeler		342.853.686	46.193.599
Vergi Gideri/Geliri ile ilgili Düzeltmeler	28	288.612	402.957
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile ilgili Düzeltmeler, net	25, 3	(1.247.739.862)	(202.960.724)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile ilgili Düzeltmeler	14, 3	1.513.789	9.121.184
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	25	-	(56.494.428)
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile ilgili Düzeltmeler	3	-	(225.969.284)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		467.427	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		56.858.362	21.851.961
Stoklardaki Artış		(16.750.539)	(15.122.614)
Ticari Alacaklardaki Azalış		24.841.368	51.657.341
Ticari Borçlardaki Azalış		(827.370)	6.720.918
Finansal Yatırımlardaki Azalış/(Artış)		(6.735.748)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış ile ilgili Düzeltmeler		56.330.651	(21.403.684)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)		2.018.839	5.820.712
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)		54.311.812	(27.224.396)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		342.724.476	195.535.303
Vergi Ödemeleri		(52.707.904)	(22.701.538)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(807.121)	82.620
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(34.082.451)	138.077.224
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	14	(24.157.916)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15, 16	(2.610.397)	(6.048.275)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	253.350	122.296.532
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(7.567.488)	(6.459.184)
Diğer Nakit Girişleri	3	-	28.288.151
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(284.919.621)	(239.313.242)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	195.996.000	378.328.707
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(474.783.540)	(345.933.470)
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		(874.173)	-
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		239.208.382	
Ödenen temettüler		(135.000.000)	(148.694.742)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(3.860.001)	(55.342.158)
Alınan Faiz		18.791.207	2.734.752
Ödenen Faiz	7	(124.397.496)	(70.406.331)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		(29.792.621)	71.680.367
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		37.079.784	(2.294.945)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		7.287.163	69.385.422
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	88.837.174	19.451.752
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	96.124.337	88.837.174

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 -ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Akiş GYO” veya “Şirket”), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye’de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi’ndeki ana sözleşme değişikliği ile “Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket’in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.’dir.

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket’in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Aİ Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. (“Ak-Aİ”) ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Aİ’in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO’ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (TTK) 134’üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK) 18, 19 ve 20’nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.’de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK’nun 23 ve 24’üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Birleşme ve Bölünme Tebliği” (II-23.2) ve SPK’nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Saf GYO”)’nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar - İstanbul.

Akiş GYO, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil ^(*)	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

^(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,09’luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”)’de fiili dolaşımdadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2017	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök	24,19	104.022.994
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17,39	74.800.803
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.858
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	7,44	32.005.908
Emniyet Ticaret A.Ş.	7,48	31.220.128
Diğer, halka açık hisseler dahil	28,84	124.976.159
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL’den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL’dir (31 Aralık 2017: 500.000.000 TL). Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2017: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup’un çalışan sayısı 321 kişidir (31 Aralık 2017: 338 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO’nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan’da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
-------------------	-----------------

Aksu Real Estate E.A.D. (“Aksu Real Estate”)	Gayrimenkul yatırımları
Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Karlitepe ”)	Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. (“Akyaşam”)	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. (“Akasya Çocuk”)	Çocuk eğlence sektörü

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlitepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam’ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan’da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-AI’a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013’te tescil olan birleşme ile Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlitepe

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul’da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapmasında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapmasımında satın alınmıştır.

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere’de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey’de kurulu WMG London Developments L.P. (“WMG London”) şirketine Londra’da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

Akiş GYO’nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı	Faaliyet Konusu
--------------	-----------------

WMG London	Gayrimenkul yatırımları
------------	-------------------------

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)

WMG London Developments L.P	51,00	51,00	-	-
-----------------------------	-------	-------	---	---

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kâr/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO’nun ortaklıktaki payı %50’dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi’nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar****2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları**

Grup’un konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca konsolide finansal tablolar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup’un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup’un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Grup’un hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemsellliği

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemsellüğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler**2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsiden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- Nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediyi;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir kârını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kâr zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015-2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”’yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi**UFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayınlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayınlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup’un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur. Bu çerçevede geçmiş dönemde;

- 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tablolarda duran varlıklar içerisinde gösterilen 68.337.854 TL tutarındaki stoklar, dönen varlıklar içerisindeki stoklar hesabına sınıflanmıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**2.4.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar**

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Akiş GYO ile Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS’ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket’in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket’in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket’in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup’un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1’de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup’a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup’tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket’in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup’un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar***Müşterek faaliyetler***

Grup, bütün müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 doğrultusunda, müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1’de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilir.

Müşterek faaliyetler, müşterek anlaşmalardaki sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerin Şirket’e transfer olduğu tarihten itibaren kapsama alınmış ve söz konusu müşterek faaliyetin tamamlandığı tarihte de kapsamdan çıkartılmıştır. Gerekli olması halinde, Grup’un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının ait finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tabloları oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak Grup’un konsolide finansal tablolarına dahil edilmiş ve proje ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Grup ile müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının arasındaki işlemler ve bakiyeler finansal tablolara dahil edilme işlemi sırasında oransal olarak netleştirilmiştir. Grup’un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edilen payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark kâr veya zararla ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülüklerle dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye, her yıl değer düşüklüğü için gözden geçirilir ve maliyet değerinden birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değeriyle bilançoda taşınır. Değer düşüklüğü çalışması için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Grup şerefiye değer düşüklüğü testlerini her yılın 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Bir işletmenin satışından doğan kâr ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.5 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.7 Finansal araçlar**i) Finansal varlıklar****Sınıflandırma**

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir.
- Ömür boyu BKZ’ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**Finansal borçlar**

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Grup, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kâr/zararı etkileyebilecek değişimlere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Grup, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda “Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)” olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem kârında kâr veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kâr veya zarar olarak yansıtılır.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup’un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.

2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup’un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.16 Vergilendirme***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket’in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası ve Karlitepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup’un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.18 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

2.4.19 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

2.4.21 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.23 Finansal Olmayan Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup’a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hasılat, grup içi satışlar elimine edildikten sonra indirimler, iskontolar ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.25 Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü olduğunda, Grup alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.27 Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezi, arsalar, binalar oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleşikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları olarak nitelendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerinin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerleme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 25).

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin tamamlanma derecesi,
- İnşaata yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup’un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 33).

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup’un dönen varlıkları 682.535.082 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 971.116.458 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 288.581.376 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup, Akbatı AVM ve Akasya AVM’den takip eden yıl içerisinde yaklaşık 425,5 Milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket, vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.’den 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanımını 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Ayrıca Şirket’in 2019 yılında vadesi dolan mevcut kredilerinin bir kısmı için daha kredi vadelerinin uzatılması yönünde bankalarla görüşmeler devam etmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Akbatı AVM

Grup’un; 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi’ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi’nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme (“Lotus”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/344 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.216.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Terra”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 912.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
--	---------------	-------------------------	----------------------

31 Aralık 2018 Ortalama %19,30 Ortalama %11 %8

Akasya AVM

Grup’un; 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi’nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/341 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.331.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/595 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 2.410.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
--	---------------	-------------------------	----------------------

31 Aralık 2018 Ortalama %19,30 Ortalama %11 %8

Uşaklıgil

Grup; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m² arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi’ni tamamlamıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.380.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/007 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 186.390.000 TL olarak belirlenmiştir.

Mecidiyeköy

Grup’un İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak, Mecidiyeköy İş Merkezi 2014 ada,85 nolu parselde yer alan 124-125-126-127-128 ve 129 no’lu 6 adet bürosu bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“A Gayrimenkul”) tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.180.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/600 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.030.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Grup’un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/342 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 20.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/597 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 19.715.000 TL olarak belirlenmiştir.

Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Grup’un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünü bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/598 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bulgaristan bina ve arsaları

Grup’un, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan, Bulgaristan Ülkesi, Silistre İli, Sanayi Bölgesi Mevkii, 1, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 Ada üzerindeki parsellere kain toplam 110.580m² yüzölçümüne sahip 22 adet arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artışı amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Arsaların 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan; sırasıyla 31 Aralık 2018 tarihli 2018/006 numaralı ekspertiz raporu ile 29 Aralık 2017 tarihli 2017/009 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile sırasıyla 3.645.000 TL ve 2.711.000 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Akiş GYO ve Saf GYO’nun birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülmüş, Akiş GYO Yönetim Kurulu’nun 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, Saf GYO’nun tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşmesine karar verilmiştir.

Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirket’in 28 Aralık 2016 Çarşamba günü gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Saf GYO’nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Akiş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 18 Ocak 2017 tarihinde tescil edilmiş ve Ticaret Memurluğunun 24 Ocak 2017 tarih 9248 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Birleşme işlemi, tarafların SPK’nın ilgili düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan 30 Haziran 2016 tarihli bilançoları üzerinden BDO Denet Bağımsız Denetim A.Ş.’nin 20 Eylül 2016 tarihli Uzman Kuruluş Raporunda belirtilen belirtilen %46,50 birleşme oranı ve 0,32323 değişim oranı esas alınarak gerçekleştirilmiş olup; birleşme işlemi nedeniyle Akiş GYO’nun çıkarılmış sermayesi 230.091.850 TL artırılarak 430.091.850 TL’ye çıkartılmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Ayrılma Hakkı” başlığını taşıyan 24’üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin “Ayrılma Hakkının Kullanımı” başlığını taşıyan 9’uncu maddesi hükümleri dahilinde, Akiş GYO’nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcileri, paylarını Akiş GYO’ya satarak ortaklıktan ayrılma haklarını kullanmıştır. 21 pay sahibinin tamamı 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,867 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 7.819.159,393 TL nominal değerli pay AKİŞ GYO tarafından toplam 22.417.530 TL bedel karşılığında devralınmıştır. Saf GYO’nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı Genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcilerinden 8’i 1 TL nominal değerli her bir pay için 0,8060 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 207.225.109 TL nominal değerli pay Saf GYO tarafından toplam 167.023.438 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Birleşme işlemi; TFRS 3 standardı hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek, standard gereği satın alma muhasebesi yapılarak birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Grup, 18 Ocak 2017 tarihine kadar Saf GYO A.Ş’yi özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda takip etmiştir.

Birleşme tarihinde; Saf GYO’nun bilançosunda yer alan varlık ve yükümlülükleri Akiş GYO bilançosu ile birleştirilmiş, satın alma muhasebesi çerçevesinde ortaya çıkan rakamlarla ilgili olarak Özkaynak kaleminde TFRS 3 kapsamında düzenlemeler yapılmıştır. 18 Ocak tarihi itibarıyla bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından Saf GYO’nun birleşmeye esas net varlık değeri ve Saf GYO’nun gerçeğe uygun değeri (net aktif değeri yöntemi, piyasa değeri yöntemi ve indirgenmiş nakit akışlarını analizi yöntemleri ağırlıklandırılmıştır) bulunmuştur. Şirketin birleşmeye esas net varlık değeri 1.498.786.781 TL, gerçeğe uygun değeri ise 1.272.817.497 TL olarak tespit edilmiştir.

18 Ocak 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	337.113.225
Kâr ve zarardaki paylar	(9.121.184)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)
Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Şirket’in Gerçeğe uygun Değeri (%19,71 etkin ortaklık oranı)	250.903.154
Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi	(44.164.522)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Saf GYO’nun 18 Ocak 2017 tarihindeki alınan net varlıklarının gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş Özvarlık
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	115.192.857	6.690.589	121.883.446
Nakit ve nakit benzerleri	28.288.151	-	28.288.151
Ticari alacaklar	37.615.068	-	37.615.068
Diğer alacaklar	10.590.702	-	10.590.702
Stoklar	5.334.411	6.690.589	12.025.000
Peşin ödenmiş giderler	5.501.250	-	5.501.250
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	112.084	-	112.084
Diğer dönen varlıklar	27.751.191	-	27.751.191
Duran varlıklar	2.328.320.903	9.727.652	2.338.048.555
Satılmaya hazır finansal varlıklar	1.892.579	-	1.892.579
Ticari alacaklar	4.014.131	-	4.014.131
Diğer alacaklar	1.478.798	-	1.478.798
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.266.300.211	-	2.266.300.211
Maddi duran varlıklar	18.853.569	9.727.652	28.581.221
Maddi olmayan duran varlıklar	6.113.888	-	6.113.888
Ertelenmiş vergi varlığı	54.915	-	54.915
Diğer duran varlıklar	29.612.812	-	29.612.812
Toplam varlıklar	2.443.513.760	16.418.241	2.459.932.001
	Defter Değeri	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş Özvarlık
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	211.001.280	-	211.001.280
Finansal borçlanmalar	182.883.722	-	182.883.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	28.117.558	-	28.117.558
Uzun vadeli yükümlülükler	750.143.940	-	750.143.940
Finansal borçlanmalar	736.371.122	-	736.371.122
Ertelenmiş gelirler	12.882.159	-	12.882.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	890.659	-	890.659
Toplam yükümlülükler	961.145.220	-	961.145.220
Birleşmeye esas net varlık değeri	1.482.368.540	16.418.241	1.498.786.781
Birleşmeye esas net varlıklar			1.498.786.781
Şirket’in gerçeğe uygun değeri			1.272.817.497
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç			225.969.284

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gelir tablosunda açıklanan “İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler” hesabının detayı aşağıda açıklanmıştır:

1 Ocak-31 Aralık 2017	
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler	
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç	225.969.284
Daha önceden alınan payların şirket gerçeğe uygun değerine getirilmesinin etkisi	(44.164.522)
	181.804.762

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini “Akbatı Projesi”, “Akasya Projesi” ve “Diğer” olarak belirlemiştir. “Akbatı Projesi” faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. “Akasya Projesi” faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. “Diğer” faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup’un sahip olduğu ve Türkiye’nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	108.370.126	273.126.717	14.600.984	-	396.097.827
Satışların maliyeti (-)	(27.813.839)	(64.330.823)	(22.358)	-	(92.167.020)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	80.556.287	208.795.894	14.578.626	-	303.930.807
Pazarlama giderleri (-)	(715.030)	(3.731.977)	-	-	(4.447.007)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.658.082)	(9.737.534)	(611.287)	(21.848.397)	(33.855.300)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.190.385	16.325.283	46.884.417	9.689.930	82.090.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.668.502)	(11.827.722)	(37.036.394)	(2.535.639)	(57.068.257)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	81.705.058	199.823.944	23.815.362	(14.694.106)	290.650.258
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	300.817.423	918.311.154	28.611.285	-	1.247.739.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.513.789)	(1.513.789)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	382.522.481	1.118.135.098	52.426.647	(18.100.474)	1.534.983.752
Finansman gelirleri	6.848	252.579.960	36.542.415	79.380.949	368.510.172
Finansman giderleri (-)	(51.401)	(615.448.836)	(173.585.215)	(84.259.054)	(873.344.506)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	382.477.928	755.266.222	(84.616.153)	(22.978.579)	1.030.149.418
Dönem vergi gideri (-)	(64.606)	(224.006)	-	-	(288.612)
Ertelenmiş vergi geliri	4.880	16.921	-	-	21.801
Dönem kârı/(zararı)	382.418.202	755.059.137	(84.616.153)	(22.978.579)	1.029.882.607

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2017	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	88.073.176	222.380.885	9.195.894	-	319.649.955
Satışların maliyeti (-)	(27.671.748)	(57.523.221)	-	-	(85.194.969)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	60.401.428	164.857.664	9.195.894	-	234.454.986
Pazarlama giderleri (-)	(794.228)	(2.613.797)	-	-	(3.408.025)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.602.463)	(13.979.901)	(5.651.647)	(20.087.924)	(41.321.935)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.455.697	6.003.497	42.660.155	2.370.634	59.489.983
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.623.165)	(4.306.939)	(62.306.080)	(2.206.496)	(78.442.680)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	56.837.269	149.960.524	(16.101.678)	(19.923.786)	170.772.329
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18.044.249	207.812.465	77.762.960	-	303.619.674
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(9.121.184)	(9.121.184)
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	-	-	-	181.804.762	181.804.762
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	74.881.518	357.772.989	61.661.282	152.759.792	647.075.581
Finansman gelirleri	490.479	100.786.296	2.474.884	37.165.593	140.917.252
Finansman giderleri (-)	(1.945.148)	(148.733.785)	(19.987.063)	(126.447.463)	(297.113.459)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	73.426.849	309.825.500	44.149.103	63.477.922	490.879.374
Dönem vergi gideri (-)	(201.479)	(201.478)	-	-	(402.957)
Ertelenmiş vergi geliri	-	74.794	-	-	74.794
Dönem kârı/(zararı)	73.225.370	309.698.816	44.149.103	63.477.922	490.551.211

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.431.414.854	1.010.501.607	2.528.821.349	752.717.653
Akbatı Projesi	1.234.251.440	7.190.281	922.123.378	6.904.702
Diğer	849.161.150	518.032.907	738.572.231	417.199.112
Dağıtılmamış	96.889.523	445.186.755	82.987.839	596.061.015
Toplam	5.611.716.967	1.980.911.550	4.272.504.797	1.772.882.482

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri
Diğer	18.268.077	-	13.015.128	-
Akasya Projesi	4.747.201	2.847.862	3.966.987	3.027.553
Akbatı Projesi	3.556.123	716.222	1.468.417	625.416
Dağıtılmamış	132.249	1.161.052	3.155.756	1.008.722
Toplam	26.703.650	4.725.136	21.606.288	4.661.691

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	155.396	186.413
Banka		
- Vadesiz mevduat	2.017.250	2.570.920
- Vadeli mevduat	93.951.691	85.842.288
Diğer	-	237.553
	96.124.337	88.837.174

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
30 güne kadar	93.951.691	85.842.288
	93.951.691	85.842.288

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	16.739.919	73.860.519
Avro	20.120	1.660
GBP	-	80
Diğer	86.489	-
	16.846.528	73.862.259

Vadeli mevduatlara ilişkin ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
ABD Doları	4,00 - 4,50	3,50 - 4,35
Türk Lirası	10,80 - 23,50	14,50 - 14,75

NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*)	24.175.744	17.439.996
	24.175.744	17.439.996

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank’a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Grup’un serbest kullanımındadır. Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3’ü Yapı Kredi’ye temliklik olup, kalan tutar Grup’un serbest kullanımındadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 23.360.105 TL ve 815.639 TL’dir (31 Aralık 2017: 16.839.808 TL ve 600.188 TL’dir).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.(**)	-	1.892.579
	-	1.892.579

(**) Akiş GYO’nun Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.’deki payı %10’dur.

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	98.929.591
Finansal kiralama yükümlülükleri	40.670.639	34.672.815
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	40.670.639	133.602.406
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	881.074.757	295.627.546
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	881.074.757	295.627.546
Banka kredileri	975.711.513	1.252.443.049
Finansal kiralama yükümlülükleri	16.976.386	40.723.542
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	992.687.899	1.293.166.591

	2018	2017
1 Ocak itibariyle toplam finansal yükümlülükler	1.722.396.543	745.412.489
İşletme birleşmesi ile gelen	-	919.254.844
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	195.996.000	378.328.706
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(474.783.540)	(345.933.470)
Ödenen faiz	(124.397.496)	(70.406.331)
Tahakkuk	23.370.895	28.261.380
Kur Farkı	571.850.893	67.478.925
31 Aralık itibariyle toplam finansal yükümlülükler	1.914.433.295	1.722.396.543

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para
		TL		TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:				
TL krediler	-	-	17,05	98.929.591
		-		98.929.591
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:				
ABD Doları cinsinden krediler	6,19	80.437.347	4,90	48.704.920
TL krediler	15,42	422.900.112	15,01	42.493.251
Avro cinsinden krediler	4,65	5.806.536	3,92	15.374.645
		881.074.757		295.627.546
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:				
ABD Doları cinsinden krediler	6,36	145.151.464	5,16	181.407.864
Avro cinsinden krediler	4,65	35.183.174	4,66	39.164.857
TL cinsinden krediler	-	-	15,52	391.341.815
		975.711.513		1.252.443.049

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri:		
2019	-	698.623.181
2020	198.521.996	124.181.083
2021	277.703.098	177.496.579
2022	381.992.985	252.142.206
2023	21.043.600	-
2024	96.449.834	-
	975.711.513	1.252.443.049

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar	1.914.433.295	1.722.396.543	1.973.634.857	1.748.291.657

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	43.356.952	38.760.725
1 - 3 yıl	17.269.855	42.859.952
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(2.979.782)	(6.224.320)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	57.647.025	75.396.357

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	40.670.639	34.672.815
1 - 3 yıl	16.976.386	40.723.542
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	57.647.025	75.396.357

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %5,17’dir (31 Aralık 2017: %8,55).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	66.938.170	51.027.497
Alicılar	29.511.613	28.733.113
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	89.940	236.969
	96.539.723	79.997.579
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(12.400.032)	(11.065.641)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(4.106.338)	(3.653.944)
	80.033.353	65.277.994

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.065.641)	(7.547.735)
Birleşme etkisi	-	(3.126.669)
Dönem karşılık gideri	(2.957.842)	(1.944.511)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.623.451	1.553.274
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(12.400.032)	(11.065.641)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	43.924.389	59.735.104
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.100.342)	(3.295.163)
	41.824.047	56.439.941

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	11.444.841	14.670.479
İlişkili taraflara borçlar (Not 29)	1.929.315	1.895.696
	13.374.156	16.566.175

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	3.210.419	582.128
	3.210.419	582.128

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.689.904	381.669
	2.689.904	381.669

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.626.151	1.955.233
	1.626.151	1.955.233

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.575.659	1.689.083
Sosyal güvenlik prim borçları	450.085	644.421
Diğer	27.347	22.143
	6.053.091	2.355.647

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri	1.789.232	229.329
Proje kapsamında verilen avanslar	1.645.898	1.306.159
Tedarikçilere verilen avanslar	175.328	2.762.499
Diğer	51.397	525.772
	3.661.855	4.823.759

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar ^(*)	11.268.874	10.521.361
	11.268.874	10.521.361

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı’nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	3.579.134	2.713.490
Katkı payı gelirleri ^(*)	2.534.965	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı projesi	1.788.457	1.657.699
Sponsorluk gelirleri ^(**)	1.425.622	1.382.946
Diğer avanslar	-	44.084
	9.328.178	8.333.184

^(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

^(**) Söz konusu tutar Akasya Çocuk’un aldığı sponsorluk gelirlerinden oluşmaktadır. Sponsorluk gelirleri ilgili sözleşme süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri ^(*)	6.716.792	9.412.508
Alınan avanslar- Akasya projesi	806.331	-
	7.523.123	9.412.508

^(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

NOT 11 - TÜREV ARAÇLAR

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir. 19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için HSBC Bank ile 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için “Katılımlı Çapraz Kur ve Faiz Takası” işlemi yapılmıştır.

Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır.

Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır. Döviz alım satım hakkından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişimleri ile krediden kaynaklanan kur farkı değişimleri ters yönlü olarak aynı anda gelir tablosunda bulunarak koruma sağladığı için döviz alım satım hakkından doğacak gerçeğe uygun değer değişimleri, nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmemiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Rayiç Değerler Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	22.962.333	-	7.138.489
<i>Alım satım amaçlı</i>				
Döviz alım-satım hakkı	4.333.333	-	1.994.452	-
Kısa vadeli türev araçlar	4.333.333	22.962.333	1.994.452	7.138.489
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	181.932.333	-	5.187.501
<i>Alım satım amaçlı</i>				
Döviz alım-satım hakkı	34.333.333	-	7.224.784	-
Uzun vadeli türev araçlar	34.333.333	181.932.333	7.224.784	5.187.501
Toplam türev araçlar	38.666.666	204.894.666	9.219.236	12.325.990

31 Aralık 2018 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açılış bakiyesi	-
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(2.068.650)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(1.038.104)
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net	(3.106.754)

	2018	2017
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	3.535.536.000	1.103.592.419
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	7.567.488	6.459.185
Gerçeğe uygun değer artışları	1.247.739.862	247.125.246
Yabancı para çevrim farkları	-	-
İşletme birleşmeleri ile edinimler	-	2.266.300.211
Aktifleştirilen finansman giderleri	-	8.187.722
Çıkışlar	(253.350)	(96.128.783)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	4.790.590.000	3.535.536.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	Aralık 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	2.688.846	-	918.311.154	3.331.000.000
Akbatı AVM	912.050.000	3.132.577	-	300.817.423	1.216.000.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000	1.746.065	(253.350)	26.497.285	214.380.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	1.120.000	20.835.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	150.000	3.180.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	(90.000)	1.550.000
Bulgaristan arsaları	2.711.000	-	-	934.000	3.645.000
	3.535.536.000	7.567.488	(253.350)	1.247.739.862	4.790.590.000

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmesi	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	Aralık 2017
Akbatı AVM	893.721.000	-	284.752	-	18.044.248	912.050.000
Uşaklıgil Projesi	155.605.000	-	11.356.429	-	19.428.571	186.390.000
Çerkezköy bina ve arsaları	52.050.419	-	-	(52.050.419)	-	-
Akasya AVM	-	2.200.000.000	2.187.535		207.812.465	2.410.000.000
Komili Fabrikası		43.185.211	363.153	(43.548.364)	-	-
Mecidiyeköy	-	2.170.000	-	-	860.000	3.030.000
Sosyal Tesis	-	18.765.000	455.038	-	494.962	19.715.000
Üsküdar3 Bağımsız bölüm	-	2.180.000		(530.000)	(10.000)	1.640.000
Bulgaristan arsaları	2.216.000	-	-	-	495.000	2.711.000
	1.103.592.419	2.266.300.211	14.646.907	(96.128.783)	247.125.246	3.535.536.000

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 3.824.260.058 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 2.230.615.736 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Akbatı AVM A Bloкта yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde ikinci dereceden 216.720.911 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2017: birinci dereceden 50.000.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 15.000.000 ABD Doları). Devam etmekte olan Uşaklıgil projesiüzerinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla birinci dereceden 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 35.750.000 TL).

Şirket, 31 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşen Saf GYO hisse alımına istinaden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (“Yapı Kredi”) ile 1,5 yıl ödemesiz 4,5 yıl ödemeli, toplam 6 yıl vadeli 47.800.000 ABD Doları kredi kullanılmıştır. Bu krediye karşılık teminatını oluşturmak için Akbatı AVM üzerine Yapı Kredi lehine; birinci dereceden toplam 62.140.000 ABD Doları bedelli ipotek 22 Ekim 2015 tarihinde tesis edilmiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu’nca, Şirket ile Yapı Kredi arasında, Akbatı AVM’deki kiracılarından 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edeceği aylık toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmının, söz konusu kredi borcunun geri ödemesi tamamlanıncaya kadar, Yapı Kredi’ye temlikli ile ilgili olarak, temlik sözleşmesinin akdedilmesine karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 itibariyle Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD ve ikinci dereceden 55.000.000 USD olmak üzere toplamda 315.000.000 USD ipotek bulunmaktadır. Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank’a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket’in serbest kullanımındadır.

NOT 13 - STOKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Erenköy Apartmanı	295.952.002	263.037.451
Çiftelhavuzlar Arsası	69.132.843	62.151.503
Beykoz Arsaları	68.682.948	68.337.854
Ak Apartmanı	62.895.241	49.195.311
Akasya Projesi	7.929.849	7.921.962
Akbatı Projesi	-	126.832
Akkoza Projesi	-	139.534
Diğer	399.896	257.984
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü ^(*)	(32.063.843)	(25.082.503)
	472.928.936	426.085.928

^(*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 18 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2018 itibariyle oluşmuş maliyet değeri olan 69.132.843 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasından da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL’ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi’nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftelhavuzlar arsası, Grup’un portföyüne dahil edilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.’den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 146.699.868 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 109.626.059 TL).

Grup’un İstanbul Acıbadem’de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan konut/ofisleri ifade etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup’un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	25.180.202	-	-
Toplam		25.180.202		-

31 Aralık 2018 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

		WMG London
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018		-
Ödenen Sermaye		24.157.916
Kâr ve zarardaki paylar		(1.513.789)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar		2.536.075
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018		25.180.202

NOT 15 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	16.548.824	2.214.944	(3.752)	18.760.016
Tesis, makine ve cihazlar	119.543	-	-	119.543
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.474.407	85.719	-	2.560.126
	40.444.340	2.300.663	(3.752)	42.741.251
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(345.029)	(387.078)	-	(732.107)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(425.500)	(10.250)	-	(435.750)
Demirbaşlar	(7.119.956)	(3.209.576)	-	(10.329.532)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(33.496)	(31.505)	-	(65.001)
Özel maliyetler	(376.811)	(281.235)	-	(658.046)
	(8.398.696)	(3.919.644)	-	(12.318.340)
Net defter değeri	32.045.644			30.422.911

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler	İlaveler	31 Aralık 2017
Maliyet:				
Arsalar	-	2.182.703	-	2.182.703
Binalar	-	15.801.904	2.677.998	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	417.812	-	82.000	499.812
Demirbaşlar	5.713.878	8.411.708	2.423.238	16.548.824
Tesis, makine ve cihazlar	114.238	5.305	-	119.543
Taşıtlar	-	139.149	-	139.149
Özel maliyetler	400.377	2.040.452	33.578	2.474.407
	6.646.305	28.581.221	5.216.814	40.444.340
Birikmiş amortisman:				
Binalar	-	-	(345.029)	(345.029)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(417.812)	-	(7.688)	(425.500)
Demirbaşlar	(3.674.378)	-	(3.445.578)	(7.119.956)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	(506)	(97.904)
Taşıtlar	-	-	(33.496)	(33.496)
Özel maliyetler	(329.860)	-	(46.951)	(376.811)
	(4.519.448)	-	(3.879.248)	(8.398.696)
Net defter değeri	2.126.857			32.045.644

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı Not 23’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.478.846 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.330.521 TL).

NOT 16 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar(-)	31 Aralık 2018
Maliyet:				
Haklar	6.724.733	214.807	-	6.939.540
Diğer	560.060	98.679	-	658.739
	7.284.793	313.486	-	7.598.279
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(932.346)	(549.087)	-	(1.481.433)
Diğer	(144.681)	(256.405)	-	(401.085)
	(1.077.026)	(805.492)	-	(1.882.518)
Net defter değeri	6.207.767			5.715.761

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler	İlaveler	31 Aralık 2017
Maliyet:				
Haklar	302.667	6.113.888	308.178	6.724.733
Diğer	36.777	-	523.283	560.060
	339.444	6.113.888	831.461	7.284.793
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(261.688)	-	(670.658)	(932.346)
Diğer	(32.896)	-	(111.785)	(144.681)
	(294.584)	-	(782.443)	(1.077.027)
Net defter değeri	44.860			6.207.766

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla itfa payı giderlerinin dağılımı Not 23’de açıklanmıştır.

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
KDV alacakları	-	2.404.040
Diğer	110.907	1.015.592
	110.907	3.419.632
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	1.415.372	892.617
Diğer duran varlıklar	-	1.932.518
	1.415.372	2.825.135

NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağışı karşılığı ^(*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	4.434.726	4.570.513
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	687.224	533.178
Diğer kısa vadeli karşılıklar	605.830	219.920
	11.727.780	11.323.611

(*) 31 Aralık 2018 itibarıyla Okul bağışı karşılığı; SAF GYO’nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Millî Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.570.513	565.000
Birleşme etkisi	-	3.512.601
Dönem dava karşılık gideri	444.860	1.093.332
Konusu kalmayan dava karşılığı	(580.647)	(600.420)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	4.434.726	4.570.513
Verilen teminatlar		
İpotekler ^(*)	2.761.466.737	1.718.230.027
Teminat mektupları	10.595.995	7.737.039
	2.772.062.732	1.725.967.066

(*) Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup’un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	121.884.971	108.116.134
İpotekler	90.437.296	90.106.373
Teminat senetleri	27.414.241	26.844.127
Teminat çekleri	2.370.414	2.129.066
Kefaletler mektupları	284.799	-
	242.391.721	227.195.700

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Grup’un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	447.594.808	296.455.714
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.969.897.956	1.479.733.313
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	5.855.171.895	2.860.547.205
	9.272.664.659	4.636.736.232

Grup’un iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	1.250.636	1.465.582
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	7.159.499	6.315.394
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	13.608.707	9.020.284
	22.018.842	16.801.260

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	2.772.062.732	1.725.967.066
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	2.772.062.732	1.725.967.066

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

TRİ’lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Verilen teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	377.140.000	1.984.095.826	322.140.000	1.215.079.865
TL	787.966.906	787.966.906	510.887.201	510.887.201
	2.772.062.732		1.725.967.066	

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
Alınan teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	132.258.911	132.258.911	111.829.522	111.829.522
ABD Doları	20.825.499	109.560.868	30.424.473	114.758.071
Avro	94.881	571.942	134.671	608.107
	242.391.721		227.195.700	

Devam eden davalar

Şirket’in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, Şirket’e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayin edilmesi talebiyle İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2016/709 E. sayılı dosyası nezdinde dava açılmış olup; 24 Kasım 2016 tarihli

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

duruşmada Mahkeme tarafından, davanın Şirket lehine reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararına karşı davacı tarafça başvurulmuş istinaf yolu incelemesi neticesinde ise, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi’nin 2017/419 E. sayılı dosyası nezdinde, kesin karara yönelik istinaf dilekçesinin Şirket lehine reddine kesin olarak karar verilmiştir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma ve inceleme haklarının haksız olarak reddedildiği iddiası ile genel kurul toplantısını takiben bilgi edinme ve ilgili tüm ticari defter ve kayıtlar üzerinde inceleme talebiyle İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2015/393 E. sayılı dava açılmış olup, 9 Temmuz 2015 tarihindeki ilk duruşmada dava kesin olarak reddedilerek Şirket lehine sonuçlanmıştır. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup; Mahkeme, kararın kesin olması sebebiyle söz konusu temyiz talebini reddetmiş, davacı, bu kez Mahkeme’nin bu kararını temyiz etmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda karar, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 2016/1162 E., 2017/3675 K. sayılı dosyası ile onanmış olup; davacı tarafından bu kez karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Bu inceleme sonucunda davacının karar düzeltme başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin kârın kullanım şeklinin, dağıtılabilecek kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının temyiz başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

Diğer davalar

- T.C. İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2012/173 E. numarasında kayıtlı, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü tarafından taşınmazlarına müdahelenin men’ine ilişkin olarak taşeron firma Kanbur İnşaat Taahhüt A.Ş. ve Şirket aleyhine dava açılmıştır. Dosyada bilirkişi raporu alınmış olup, alınan rapor uyarınca; 168.724,78 ton hafriyat x 14,63 TL/ton = 2.468.443,52 TL bedel ödenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Dava aşamasında taşınmaz Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü’nce TOKİ’ye devredilmiş ve dava TOKİ’ye ihbar edilmiş olup, TOKİ tarafından davanın takip edildiği beyan edilerek davanın kabulüne karar verilmesi talep edilmiştir. Mahkeme tarafından davanın kabulü ile 2.468.444 TL’nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte Kanbur İnşaat ile Şirket’ten müştereken ve müteselsilen tahsili ile TOKİ’ye verilmesine karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı temyiz edilmiş olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket söz konusu dava için 2.468.444 TL karşılık ayırmıştır.

- Diğer dava karşılıkları satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalar ve işçi davalarından oluşmaktadır.

- Şirket’in 11 Mart 2013 tarihinde satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu satışa istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi’nde olası bir yükümlülüğü kendisi karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir ve Şirket yönetimi tarafından olası bir nakit çıkışı öngörülmemektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket’e verilen ruhsatın iptali talebiyle T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi’nce Şirket’e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi’nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi’nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında “Yargılamanın Yenilenmesi” olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan ve Kadıköy Belediye Başkanlığı’ndan yargılanmanın yenilenmesine başvurmaları talep edilmiştir. Ancak, ilgili belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında “Yargılamanın Yenilenmesi” kanun yoluna başvuru yapılmış olup, dosya, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 2019/425 Esas sayısı ile incelenecektir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi’nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemler ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.05.2016 tarihli Meclis Kararı’nın iptali talebiyle ilgili idare aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi’nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay tarafından verilen bozma kararı üzerine dosya İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi’ne gönderilerek 2018/2893 Esas sayısını almıştır. Davanın davalı idare ve dolayısı ile Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde devam eden inşaatın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenmesi üzerine mühürleme işleminin iptali talebiyle Şirket tarafından Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 2017/880 E., 2017/2043 K. sayılı ve 26.09.2017 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

incelemesi İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/154 Esas sayılı dosya ile devam etmektedir. Bu davanın dayanağını T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nin 2014/115 Esas ve 2015/800 sayılı dava oluşturduğundan ve anılan mahkeme kararı kesin olarak bozulduğundan, davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12 Ekim 2017 tarihli ve 1582 sayılı kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/555 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından işbu davadan feragat edilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın “az yoğunluklu konut alanı”nda kalan kısmının da “parklar ve dinlenme alanları” lejantına alınmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulü kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 8. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/1800 Esas sayılı dosya ile dava ikame edilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından davadan feragat edilmiş olup, anılan mahkemece “feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı” yönünde karar verilmiştir.

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, (39) no.lu parselin imar durumu yönünden herhangi bir problem bulunmamaktadır.

- Şirket’in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket’in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada devam eden istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahililik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket’in müdahililik talebinin kabulüne karar verilmiştir. Bu dava, idari işlemin iptaline ilişkin olduğundan, davanın niteliği gereği kararın nihai olarak aleyhe sonuçlanması halinde, Şirket nezdinde doğabilecek maddi risk/külfet tespit edilememekle birlikte, planların plan yapım usul ve esaslarına uygun şekilde yapılmış olması nedeniyle davanın davalı idare ve dolayısı ile müdahil Şirket lehine sonuçlanacağı düşünülmektedir.

Grup’un taraf olduğu 335 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup’un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	687.224	533.178
	687.224	533.178
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	1.236.924	460.464
Personele borçlar	485.692	410.154
	1.722.616	870.618

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60’ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2017: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
İskonto oranı	6,86	4,67

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	999.675	917.055
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	673.918	(255.605)
Yıl içindeki artış	154.931	263.422
Faiz maliyeti	164.747	198.265
Yıl içinde ödenen	(807.121)	(123.462)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.186.150	999.675

NOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup’un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Not 1’de açıklanmıştır.

b) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(426.037)	247.881
	(426.037)	247.881

c) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yabancı para çevrim farkları	2.767.623	103.487
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(1.038.104)	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar	1.265.254	1.265.254
	2.994.773	1.368.741

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılırler.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar kanuni net kârın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan kârın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kâr dağıtımı dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kâr dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar kârları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	292.892.073	281.542.533

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde “Diğer Yedekler” ve “Birleşme Rezervi” adıyla ile yer alan kalemler, “Diğer Yedekler” kalemi altında sınıflanmıştır.

f) Geçmiş Yıl Kârları

Rapor tarihi itibarıyla 785.763.627 TL (31 Aralık 2017: 441.561.956 TL) tutarındaki geçmiş yıllar kârları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 187.030.736 TL’dir (31 Aralık 2017: 91.935.089 TL).

Kâr Dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK’nın Seri: II-19.1 “Kâr Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kâr tutarını, Seri: II–14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem kârlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket’in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl kârları ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 333.859.456 TL tutarındadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	250.223.178	199.760.428
Akbatı kira gelirleri	104.870.939	83.581.401
Diğer kira gelirleri	15.995.550	10.084.130
Bilet satışları	9.392.463	5.942.368
Sponsorluk gelirleri	6.411.722	6.401.974
Konut satış gelirleri	1.410.514	6.055.500
Diğer	7.793.461	7.824.154
	396.097.827	319.649.955

Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(50.231.165)	(42.778.767)
Akbatı AVM maliyetleri	(25.426.243)	(23.033.979)
Satılan konut maliyetleri	(263.979)	(4.023.908)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(16.245.633)	(15.358.315)
	(92.167.020)	(85.194.969)

Ticari faaliyetlerden brüt kâr	303.930.807	234.454.986
---------------------------------------	--------------------	--------------------

NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Danışmanlık giderleri	12.548.930	12.530.641
Personel giderleri	11.331.441	7.713.784
Vergi, resim ve harçlar	2.374.586	8.068.814
Ofis giderleri	1.291.299	1.951.130
Amortisman giderleri	1.161.052	1.008.722
Ulaşım ve seyahat giderleri	806.810	752.006
Bağış yardım	380.900	6.253.912
Diğer	3.960.282	3.042.926
	33.855.300	41.321.935

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	2.074.443	1.589.689
Reklam giderleri	1.690.812	1.312.397
Kurumsal iletişim	318.649	298.049
Diğer	363.103	207.890
	4.447.007	3.408.025

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
AVM maliyetleri	57.171.522	42.669.807
Personel giderleri	30.012.923	24.667.242
Danışmanlık giderleri	13.272.799	12.530.641
Vergi, resim ve harçlar	7.393.207	12.195.015
Amortisman giderleri	4.725.136	4.661.691
Satılan konut maliyetleri	263.979	4.023.908
Reklam giderleri	1.690.812	1.312.397
Ofis giderleri	1.321.452	1.951.130
Bağış Yardım	401.500	6.253.912
Ulaşım ve seyahat giderleri	806.810	752.006
Diğer çeşitli giderler	13.409.187	18.907.180
	130.469.327	129.924.929

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	16.607.039	15.363.769
Genel yönetim giderleri	11.331.441	7.713.784
Pazarlama giderleri	2.074.443	1.589.689
Toplam personel maliyetleri	30.012.923	24.667.242

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	3.564.084	3.652.969
Genel yönetim giderleri	1.161.052	1.008.722
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	4.725.136	4.661.691

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	70.787.555	49.695.173
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.715.177	3.854.315
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8 ve 18)	2.204.098	2.153.694
Diğer	4.383.185	3.786.801
	82.090.015	59.489.983
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(41.471.174)	(44.832.950)
Değer düşüklüğü (Not 13)	(6.981.340)	(25.082.503)
Şüpheli ticari alacaklar karşılık giderleri (Not 8)	(2.957.842)	(1.944.511)
Reeskont gideri	(467.427)	(1.157.467)
Dava karşılıkları (Not 18)	(444.860)	(1.093.332)
Diğer(*)	(4.745.614)	(4.331.917)
	(57.068.257)	(78.442.680)

(*) Diğer kaleminin içindeki 1.897.860 TL, 6 Haziran 2018 tarihli KAP açıklamasında da belirtildiği üzere, Ataşehir Zümrüt sitesi kentsel dönüşüm projesi iptali sebebiyle giderleştirilen noter masraflarından oluşmaktadır. Ayrıca, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş’nin daha önce almış olduğu sermaye azaltım kararı sonucunda oluşan Akış GYO’ya ait alacaklarının 2.249.020 TL tutarındaki kısmından vazgeçilerek bu tutarın Şirket’in sermaye tamamlanma payı olarak iştirakte bırakılması kararı sonucunda giderleştirilmiştir.

NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	1.247.739.862	247.125.246
Komili fabrika satış kârı	-	50.192.311
Çerkezköy arsa, bina ve sabit kıymet satış kârı	-	6.279.739
Diğer	-	22.378
	1.247.739.862	303.619.674
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Finansal varlıkların değer düşüklüğü(*)	(1.892.579)	-
	(1.892.579)	-

(*) Şirket, finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştirdiği Ottoman Gayrimenkul’un mali tabloları değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile giderleştirmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	338.833.629	137.118.269
Faiz geliri	20.439.746	3.798.983
Türev finansal işlemlerden kazanç (Not 11)	9.219.235	-
Hisse satış geliri	17.562	-
	368.510.172	140.917.252
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(724.373.276)	(198.721.109)
Faiz giderleri	(148.971.230)	(98.392.350)
	(873.344.506)	(297.113.459)

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabılır kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup’un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, beheri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2017: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş kârlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetler net dönem kârı	1.029.882.607	490.551.211
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	2,39	1,14
Ana ortaklığa ait net dönem kârı	1.029.882.607	490.551.211
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabılır kâr üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	2,39	1,14

NOT 28 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Dönem kârı vergi yükümlülüğü:

Akiş’in, 2011 yılı içinde SPK’ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 19 Nisan 2012 ve 15/345 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2012 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket’in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)’e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/ (3)’e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15’ inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Cari dönem vergi gideri	(288.612)	(402.957)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	21.801	74.794
Toplam vergi gideri	(266.811)	(328.163)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akdünya A.Ş. (“Akdünya”)	78.914	213.569
Akkök Holding A.Ş. (“Akkök Holding”)	2.249	-
Diğer	8.777	23.400
	89.940	236.969
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (**)	815.594	10.552.020
	815.594	10.552.020
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	9.407.267	7.249.627
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (**)	3.471.377	-
	12.878.644	7.249.627

(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı’ndan (“Adi Ortaklık”) uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık’ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık’a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

(**) 4.286.971 TL tutarındaki alacağın 2.065.980 TL’si sermaye azaltılmasından, 2.220.991 TL’si kâr dağıtımı sonucu alınacak temettü ödemesinden oluşmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Akkök Holding	1.207.561	1.139.277
Dinkal ^(*)	293.485	243.574
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. (“Akgirişim”)	257.884	246.720
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. (“Aktek”)	146.315	226.825
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. (“Akenerji”)	-	17.700
Diğer	24.070	21.600
	1.929.315	1.895.696

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

b) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları		
Akkök Holding	4.196.934	4.004.154
Dinkal ^(*)	4.070.822	4.417.368
Akgirişim	3.032.978	2.593.168
Aktek	2.078.120	1.832.383
Akdünya	1.019.323	763.644
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. (“Akhan”)	107.409	1.096.031
Akenerji	105.000	120.000
Sepaş ^(**)	-	9.045.273
Diğer	6.193	18.113
	14.616.779	23.890.134

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. (“Sepaş”)' den AVM’ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

c) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş. (“Ak-kim”)	157.310	230.000
Sepaş	151.002	281.327
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. (“Dese Gıda”)	117.115	-
Dinkal	67.684	18.931
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. (“Aksa”)	47.528	18.883
Akkök Holding	12.150	40.545
Aktek	15.000	26.750
Diğer	69.902	92.486
	637.691	708.922

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

d) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	1.479.479	1.064.231
	1.479.479	1.064.231

Geri alınan payların satışına ilişkin ilişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla 10 Nisan 2018 tarihi itibari ile yapılan, geri alınan payların satışına istinaden yapılan işlemlerin detayı aşağıdadır:

	31 Aralık 2018
Raif Ali Dinçkök	29.700.000
Alize Dinçkök Eyüboğlu	29.700.000
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	25.080.000
Sernur Çiftçi	1.914.000
Mehmet Ali Berkman	1.320.000
İhsan Gökşin Durusoy	1.174.150
Esra Dinçkök	726.000
	89.614.150

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	6.266.119	5.745.975
Kıdem tazminatı karşılık gideri	198.105	41.723
Toplam	6.464.224	5.787.698

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup’un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup’un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup,

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Grup’un cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2’de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup’un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.856.786.270	2.792.135.309	369.435.725	564.699.316	1.756.975.790	101.024.478
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	60.426.010	10.789.039	32.367.116	17.269.855	-
Ticari borçlar	16.584.575	16.584.575	13.374.156	-	3.210.419	-
Diğer borçlar	6.053.091	6.053.091	6.053.091	-	-	-
	1.937.070.961	2.875.198.985	399.652.011	597.066.432	1.777.456.064	101.024.478

Türev Araçlar
(Nakit akış rikinden korunma
muhasebesine konu olan)

Türev nakit girişleri	35.453.290	36.205.833	3.458.720	10.276.430	22.470.683	-
Türev nakit çıkışları	(47.779.280)	(61.579.507)	(5.784.717)	(17.247.497)	(38.547.293)	-
	(12.325.990)	(25.373.674)	(2.325.997)	(6.971.067)	(16.076.610)	-

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup’un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.647.000.186	1.880.906.318	67.680.965	382.205.393	1.431.019.960	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	75.396.357	95.097.543	15.649.750	28.490.152	50.957.641	-
Ticari borçlar	17.148.303	17.148.303	16.566.175	-	582.128	-
Diğer borçlar	2.355.647	2.355.647	2.355.647	-	-	-
	1.741.900.493	1.995.507.811	102.252.537	410.695.545	1.482.559.729	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Grup’un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kâr 618.293 TL/(619.136) TL (31 Aralık 2017: 556.874 TL/(1.114.512) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Grup’un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2018 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan türev enstrümanların ABD doları cinsinden faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kâra etkisi 4.172 TL/(4.175) TL yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	10,80 - 23,50	-	4,00 - 4,50
Ticari alacaklar	7,34	-	1,51
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,43	4,66	6,19
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	6,61
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	4,66	6,36
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,73
31 Aralık 2017 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	14,75	-	3,5 - 4,35
Ticari alacaklar	-	-	2,68
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	16,03	3,92	4,90
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	11,92
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,50	4,66	5,16
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	5,19

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	93.951.691	85.842.288
Banka kredileri	1.133.605.890	1.163.931.588
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	75.396.357
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	660.010.360	483.068.598
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	63.170.020	-

Grup’un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	3 aya kadar	3-12 ay arası	31 Aralık 2018 1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	93.951.691	-	-	2.172.646	96.124.337
Ticari alacaklar	16.488.100	44.973.116	41.824.047	18.572.137	121.857.400
Diğer alacaklar	250.952	564.642	12.878.644	4.316.055	18.010.293
Toplam varlıklar	110.690.743	45.537.758	54.702.691	25.060.838	235.992.030
Banka kredileri	459.493.990	421.580.768	975.711.512	-	1.856.786.270
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.044.170	30.626.468	16.976.387	-	57.647.025
Ticari borçlar	13.374.156	-	3.210.419	-	16.584.575
Diğer borçlar	6.053.091	-	-	-	6.053.091
Toplam kaynaklar	488.965.407	452.207.236	995.898.318	-	1.937.070.961
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(378.274.664)	(406.669.478)	(941.195.627)	25.060.838	(1.701.078.931)

	3 aya kadar	3-12 ay arası	31 Aralık 2017 1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	85.842.288	-	-	2.994.886	88.837.174
Ticari alacaklar	13.341.491	28.053.932	56.439.940	23.882.572	121.717.935
Diğer alacaklar	-	-	7.249.627	12.888.922	20.138.549
Toplam varlıklar	99.183.779	28.053.932	63.689.567	39.766.380	230.693.658
Banka kredileri	57.474.553	337.546.183	1.251.979.450	-	1.647.000.186
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.646.772	21.562.444	41.187.141	-	75.396.357
Ticari borçlar	16.566.175	-	582.128	-	17.148.303
Diğer borçlar	2.355.647	-	-	-	2.355.647
Toplam kaynaklar	89.043.147	359.108.627	1.293.748.719	-	1.741.900.493
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	10.140.632	(331.054.695)	(1.230.059.152)	39.766.380	(1.511.206.835)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski açıklamaları

Grup vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari ve diğer alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.784.178	126.083.515	95.968.941
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.784.178	118.785.909	95.968.941
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	7.297.606	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	12.400.032	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(12.400.032)	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)			
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

31 Aralık 2017	Ticari ve diğer alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	18.038.616	123.817.868	88.413.208
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.038.616	120.638.573	88.413.208
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	3.179.295	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	11.065.641	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(11.065.641)	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)			
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup’un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup’un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 1-3 ay geçmiş	2.368.113	2.714.916
Vadesi 3-12 ay geçmiş	2.229.396	-
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	2.700.097	464.379
	7.297.606	3.179.295

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Grup’un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları’nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Grup’un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	146.840.143	192.684.903
Yükümlülükler	(1.502.744.645)	(1.193.301.519)
Net bilanço pozisyonu	(1.355.904.502)	(1.000.616.616)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Dönen varlıklar	111.219	19.599.225	1.210	30.481	103.875.629
Nakit ve nakit benzerleri	3.338	3.181.950	-	30.125	16.846.528
Finansal yatırımlar	-	4.412.329	-	-	23.212.824
Ticari alacaklar	-	9.052.120	-	356	47.623.397
Diğer alacaklar	38	-	-	-	228
Peşin ödenmiş giderler	89.978	2.907.070	300	-	15.838.191
Diğer varlıklar	17.865	45.756	910	-	354.461
Duran varlıklar	-	7.936.213	-	441.820	42.964.514
Ticari alacaklar	-	7.936.213	-	-	41.751.622
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-	441.820	1.212.892
Toplam varlıklar	111.219	27.535.438	1.210	472.301	146.840.143
Kısa vadeli yükümlülükler	5.924.557	89.233.833	143	-	505.164.455
Finansal yükümlülükler	5.806.536	88.168.085	-	-	498.845.284
Ticari borçlar	117.942	60.184	106	-	1.028.278
Diğer borçlar	79	1.529	37	-	8.767
Ertelenmiş Gelirler	-	1.004.035	-	-	5.282.126
Uzun vadeli yükümlülükler	35.200.099	149.288.904	-	-	997.580.190
Finansal yükümlülükler	35.183.174	148.378.362	-	-	992.687.899
Diğer borçlar	16.925	451.688	-	-	2.478.304
Ertelenmiş Gelirler	-	458.854	-	-	2.413.987
Toplam yükümlülükler	41.124.656	238.522.737	143	-	1.502.744.645
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(41.013.437)	(210.987.299)	1.067	472.301	(1.355.904.502)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	663	36.084.670	16	136.110.839
Nakit ve nakit benzerleri	368	19.581.781	16	73.862.259
Finansal yatırımlar	-	4.623.663	-	17.439.996
Ticari alacaklar	295	11.873.472	-	44.786.880
Peşin ödenmiş giderler	-	5.754	-	21.704
Duran varlıklar	-	14.998.824	-	56.574.064
Ticari alacaklar	-	14.998.824	-	56.574.064
Toplam varlıklar	663	51.083.494	16	192.684.903
Kısa vadeli yükümlülükler	15.712.653	58.346.290	4.921	291.051.854
Ticari borçlar	323.732	448.970	4.921	3.180.282
Finansal yükümlülükler	15.374.645	57.897.320	-	287.807.110
Diğer	14.276	-	-	64.462
Uzun vadeli yükümlülükler	39.179.133	192.299.979	-	902.249.665
Finansal yükümlülükler	39.179.133	192.299.979	-	902.249.665
Toplam yükümlülükler	54.891.786	250.646.269	4.921	1.193.301.519
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(54.891.123)	(199.562.775)	(4.905)	(1.000.616.616)

Aşağıdaki tablo Grup’un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20’lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın, Avro’nun ve GBP’nin TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2018	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(221.996.616)	221.996.616	(221.996.616)	221.996.616
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.748.188	(1.748.188)	6.516.704	(6.516.704)
ABD Doları Net Etki	(220.248.428)	220.248.428	(215.479.912)	215.479.912
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(49.445.800)	49.445.800	(49.445.800)	49.445.800
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(49.445.800)	49.445.800	(49.445.800)	49.445.800
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.419	(1.419)	1.419	(1.419)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	1.419	(1.419)	1.419	(1.419)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(75.273.083)	75.273.083	(75.273.083)	75.273.083
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(75.273.083)	75.273.083	(75.273.083)	75.273.083
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.786.087)	24.786.087	(24.786.087)	24.786.087
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(24.786.087)	24.786.087	(24.786.087)	24.786.087
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(2.492)	2.492	(2.492)	2.492
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	(2.492)	2.492	(2.492)	2.492

Grup’un raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	5,2609	3,7719
Avro	6,0280	4,5155
GBP	6,6528	5,0803

Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup’un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	1.980.911.550	1.772.882.482
Hazır değerler	(96.124.337)	(88.837.174)
Net yükümlülük	1.884.787.213	1.684.045.308
Özkaynaklar	3.630.805.417	2.499.622.315
Net kaynak	5.515.592.630	4.183.667.623
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%34	%40

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)***Finansal araçların gerçeğe uygun değeri***

Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup’un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 12).

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7’de açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Grup’un, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	Seviye 1	31 Aralık 2018 Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.790.590.000	-	4.790.590.000
Toplam varlıklar	-	4.790.590.000	-	4.790.590.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Seviye 1	31 Aralık 2017 Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.535.536.000	-	3.535.536.000
Toplam varlıklar	-	3.535.536.000	-	3.535.536.000

Grup’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12’de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12’de açıklamıştır.

NOT 32 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında
Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2018 yılı içerisinde kamuya açıklanan Şirket’in son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2’sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında, satım işlemlerinin toplamı 1.399.583 TL + KDV, kiralama işlemlerinin aylık kira bedeli toplamı ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar öncesi işlemler 114.500 USD + KDV sonrası işlemler ise 79.428 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

Kredi Kullanımı

Şirket’in, HSBC Bank Londra’dan kullanmış olduğu ve vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.’den (“Banka”) 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanılmasına ve ilgili şartları düzenleyecek Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmasına, Şirket’in maliki bulunduğu Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM üzerinde Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanınmak sureti ile 3. derece 1.sırada 60.000.000 USD’lik üst limit ipoteği tesis edilmesine ve bu kapsamda Şirket ile Banka arasında ipotek sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda kredi kullanımı ve ipotek işlemi 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir.

Kira Sözleşmeleri Hakkında

Şirket’in 11 Ekim 2018 tarihinde KAP’ta yayınlanan Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere; 06 Ekim 2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)’ (‘Tebliğ’) uyarınca, Tebliğ’in yayımlanmasından önceki tarihte akdedilmiş olan döviz cinsinden tüm kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelleri Tebliğ hükümlerine uygun olarak Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmiştir. Ancak, 16 Kasım 2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 2018-32/52 Sayılı Tebliğ’in 3. maddesi ile % 50 ve üzeri yabancı ortaklığı bulunan kiracılar 2018-32/52 Sayılı Tebliğ kapsamı dışında kalmış olup, söz konusu kiracılara ait kira bedellerinin tahsilatları kira sözleşmelerinde mutabık kalınan döviz cinsinden devam etmektedir. Yönetim Kurulu’nca 2018-32/52 Sayılı Tebliğ’in 3. maddesi ile kapsam dışında kalan kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam olarak ödeyen ve Şirket ile hukuki uyumsuzluk içerisinde bulunmayanlar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olanların piyasa koşulları çerçevesinde ve Tebliğ hükümleri şartlarında faaliyet gösterebilmeleri amacıyla, kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi şartı ile kira bedellerine ait faturaların kira sözleşmelerindeki döviz cinsi üzerinden iskontolu olarak düzenlenmesine ve Şirket tarafından piyasa koşullarındaki gelişmelere göre konu ile ilgili olası yeni düzenlemelerin KAP aracılığı ile duyurulmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Mecidiyeköy Satışı Hakkında

Şirket’e ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Şişli Tapu Sicili Müdürlüğü nezdinde 2013 Ada ve 85 Parselde kayıtlı bulunan ana taşınmazda yer alan 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 no.lu bağımsız bölümlerin toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel (KDV Dahil 3.850.000 TL) ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti’ne satılmasına ve söz konusu satış bedelinin peşin olarak tahsil edilmesine karar verilmiş olup, tapu işlemi 19 Şubat 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Çiftelhavuzlar Arsası Güncel Durumu Hakkında

Şirket’in sahip ve maliki bulunduğu İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 106, Ada No: 1435 ve Parsel No: 39’da kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; 05 Şubat 2019 tarihinde tebellüğ edilen T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18 Ocak 2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile söz konusu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22 Mart 2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir. Bu parsel ile ilgili Şirket’in lehine olan bu gelişmeler Not 18’de detaylı olarak açıklanmıştır.

NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	91.143.449	85.428.659
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.190.791.092	3.890.320.590
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	105.621.562	78.154.513
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	13.694.238	17.801.647
Diğer varlıklar		204.432.067	192.902.039
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.605.682.408	4.264.607.448
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.856.786.270	1.647.000.186
F Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	57.647.025	75.396.357
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.630.805.417	2.499.622.315
Diğer kaynaklar		60.443.696	42.588.590
D Toplam kaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.605.682.408	4.264.607.448

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	91.120.593	85.411.009
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	29.057.476	2.828.789
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	6.555.984	5.604.699
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.492.995	7.737.039
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	50.767.012	43.078.242

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari/ Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	93	91	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	4	≤49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53	69	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	2	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	<2	<2	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Karlıtepe	70.008.102	69.721.025
WMG London	25.180.202	-
Akyaşam	6.555.984	5.604.699
Aksu Real Estate	3.877.274	2.828.789
	105.621.562	78.154.513

Şirket’in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket’in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket’in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2018
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu’na,

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’nin (“Şirket”) 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket’in bireysel 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS’lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</i>	
Dipnot 2 ve 11’de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 3.532.825.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 11 no’lu notlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.

	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı (devamı)
	Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değer in kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Şirket’in finansal tablolarında, 403.846.092 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2’de, ilgili stok tutarları ise dipnot 13’te açıklanmıştır. Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu bireysel tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.



Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited
Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2019
İstanbul, Türkiye

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
--	------------------------	--	--

VARLIKLAR

Dönen varlıklar		602.797.831	536.756.388
Nakit ve nakit benzerleri	5	91.143.449	85.428.659
Finansal yatırımlar	6	24.175.744	17.439.996
Ticari alacaklar		75.149.096	58.606.698
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	8, 28	189.840	69.375
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	74.959.256	58.537.323
Diğer alacaklar		3.384.069	10.874.209
- ilişkili taraflardan diğer alacaklar	28	815.594	10.552.020
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.568.475	322.189
Stoklar	13	403.846.092	357.495.590
Peşin ödenmiş giderler	10	2.998.931	3.510.998
Alım satım amaçlı türev araçlar	11	1.994.452	-
Diğer dönen varlıklar	17	105.998	3.400.238
Duran varlıklar		5.002.884.577	3.727.851.060
Finansal Yatırımlar	6	-	1.892.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14	105.621.562	78.154.513
Ticari alacaklar		41.824.047	56.439.941
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	41.824.047	56.439.941
Diğer alacaklar		14.034.787	8.611.189
- ilişkili taraflardan diğer alacaklar	28	12.878.644	7.249.627
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.156.143	1.361.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	4.786.945.000	3.532.825.000
Maddi duran varlıklar	15	29.524.117	30.959.255
Maddi olmayan duran varlıklar		5.438.337	6.050.639
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	16	5.438.337	6.050.639
Peşin ödenmiş giderler	10	11.268.874	10.521.361
Alım satım amaçlı türev araçlar	11	7.224.784	-
Diğer duran varlıklar	17	1.003.069	2.396.583
Toplam varlıklar		5.605.682.408	4.264.607.448

1 Ocak - 31 Aralık 2018 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 27 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
--	------------------------	--	--

KAYNAKLAR

Kısa vadeli yükümlülükler		965.851.285	461.581.463
Kısa vadeli borçlanmalar	7	40.670.639	133.602.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	881.074.757	295.627.546
Ticari borçlar		13.389.604	13.463.959
- ilişkili taraflara ticari borçlar	8, 28	6.880.229	3.999.540
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	6.509.375	9.464.419
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	19	1.316.355	462.660
Diğer borçlar		4.761.063	1.098.201
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.761.063	1.098.201
Ertelenmiş gelirler	10	6.946.045	6.861.433
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11	7.138.489	-
Kısa vadeli karşılıklar		10.554.333	10.465.258
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18,19	286.703	196.090
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	18	10.267.630	10.269.168
Uzun vadeli yükümlülükler		1.009.025.706	1.303.403.670
Uzun vadeli borçlanmalar	7	992.687.899	1.293.166.591
Ticari borçlar		3.205.419	582.128
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	3.205.419	582.128
Ertelenmiş gelirler	10	7.523.123	9.412.508
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11	5.187.501	-
Uzun vadeli karşılıklar		421.764	242.443
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	19	421.764	242.443
Özkaynaklar		3.630.805.417	2.499.622.315
Ödenmiş sermaye	27	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar		(3.860.001)	(189.440.968)
Paylara ilişkin primler		50.712.389	944.975
kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20	(426.037)	247.881
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(10.796)	374.932
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak farklar		(415.241)	(127.051)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak farklar	20	2.994.773	1.368.741
- Yabancı para çevrim farkları		1.265.254	1.265.254
- Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	11	2.767.623	103.487
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(1.038.104)	-
Diğer yedekler		(4.109.167)	(4.109.167)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	20	292.892.073	281.542.533
Net dönem (zararı)/kârı	20	785.763.627	441.561.956
		1.029.882.607	490.551.211
Toplam kaynaklar		5.605.682.408	4.264.607.448

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		288.017.577	183.552.008
Dönem Net Kârı / (Zararı)		1.029.882.607	490.551.211
Dönem Net Kârı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(746.900.030)	(319.440.854)
Amortisman ve İtfa Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	15,16	4.118.615	4.118.612
Değer Düşüklüğü/(İptali) ile ilgili Düzeltmeler	24,25	11.122.939	25.082.503
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		976.210	7.004.847
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		141.014.028	75.290.926
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları ile ilgili Düzeltmeler		342.761.898	46.193.599
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile ilgili Düzeltmeler, net	25,3	(1.246.805.862)	(202.465.724)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile ilgili Düzeltmeler	14,3	(533.187)	7.798.094
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan			
Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	25	-	(56.494.427)
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile ilgili Düzeltmeler	3	-	(225.969.284)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		445.329	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		47.594.492	22.527.781
Stoklardaki Artış		(16.258.033)	(4.680.142)
Ticari Alacaklardaki Azalış		23.931.594	58.026.266
Ticari Borçlardaki Azalış		2.282.093	3.916.810
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(6.735.748)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış ile ilgili Düzeltmeler		44.374.586	(34.735.153)
<i>Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		<i>1.154.946</i>	<i>(8.338.843)</i>
<i>Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		<i>43.219.640</i>	<i>(26.396.310)</i>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		330.577.069	193.638.138
Vergi Ödemeleri		(42.240.099)	(9.763.548)
Diğer Nakit Çıkışları		(319.393)	(322.582)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(33.943.229)	125.247.045
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik			
alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(13.116.304)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya			
Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	14	(24.557.916)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15,16	(2.071.175)	(5.762.148)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	253.350	122.296.531
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(7.567.488)	(6.459.185)
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	3	-	28.288.151
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(285.377.056)	(239.220.720)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	195.996.000	378.328.706
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(474.783.540)	(345.933.470)
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		(874.173)	-
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		239.208.382	-
Ödenen temettüler		(135.000.000)	(148.694.742)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı			
Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(3.860.001)	(55.342.158)
Alınan Faiz		18.333.772	2.827.275
Ödenen Faiz	7	(124.397.496)	(70.406.331)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(31.302.708)	69.578.333
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		37.017.498	(2.294.945)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		5.714.790	67.283.388
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5	85.428.659	18.145.271
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5	91.143.449	85.428.659

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Akiş GYO” veya “Şirket”), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye’de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi’ndeki ana sözleşme değişikliği ile “Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket’in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.’dir.

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket’in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. (“Ak-Al”) ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al’in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO’ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (TTK) 134’üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK) 18, 19 ve 20’nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.’de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn’nun 23 ve 24’üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Birleşme ve Bölünme Tebliği” (II-23.2) ve SPK’nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Saf GYO”)’nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İstanbul.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutar
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,09’luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”)'de fiili dolaşımdadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	
Pay oranı (%)	Pay tutar	
Ali Raif Dinçkök	24,19	104.022.994
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17,39	74.800.803
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.858
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	7,44	32.005.908
Emniyet Ticaret A.Ş.	7,48	32.185.417
Diğer, halka açık hisseler dahil	28,84	124.010.870
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermaye’ yi temsil eden pay Şirketleri, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL’den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL’dir (31 Aralık 2017: 500.000.000 TL). Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 31 kişidir (31 Aralık 2017: 30 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO’nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye, Bulgaristan’da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Aksu Real Estate E.A.D. (“Aksu Real Estate”)	Gayrimenkul yatırımları
Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Karlitepe”)	Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. (“Akyaşam”)	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. (“Akasya Çocuk”)	Çocuk eğlence sektörü

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlitepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam’ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan’da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al’a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013’te tescil olan birleşme ile Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlitepe

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul’da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere’de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey’de kurulu WMG London Developments L.P. (“WMG London”) şirketine Londra’da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

Akiş GYO’nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı	Faaliyet konusu
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)

WMG London Developments L.P	51,00	51,00	-	-
-----------------------------	-------	-------	---	---

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklere sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen Şirket içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kâr/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO’nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul	Mudanya Gayrimenkul

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00
------------------------------	-------	-------	-------	-------

Akiş - Mudanya Adi Ortallığı

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO’nun ortaklıktaki payı %50’dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi’nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca bireysel finansal tablolar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK’nın Seri:II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü” başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 “Bireysel finansal tablolar” (“TMS 27”) standartına uygun olarak hazırlamıştır.

b) TMS’ ye uygunluk beyanı

Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemsellliği

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemsellüğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler**2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017’de TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kâr veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- Nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

-TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanla tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir. Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8’e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kâr zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2015 - 2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- TMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”’yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler 2010 - 2012 Dönemi**UFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmak. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Bireysel finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur. Bu çerçevede geçmiş dönemde;

- 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden paylar olarak sınıflanan 764.488 TL’lik kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları hesabına sınıflanmıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**2.4.1. Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi**

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

-Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.

-İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1’de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket’in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar” standardının 20. maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

2.4.2. Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.3. İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.4. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.5. Finansal araçlar*i) Finansal varlıklar***Sınıflandırma**

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. “Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- Ömür boyu BKZ’ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler***Finansal borçlar***

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Şirket, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kâr/zararı etkileyebilecek değişmelere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Şirket, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda “Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)” olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem kârında kâr veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kâr veya zarar olarak yansıtılır.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.6. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.7. Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.8. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.9. Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, bireysel finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak bireysel finansal tablolara yansıtılır.

2.4.10. Pay başına kazanç

Bireysel kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte bireysel finansal tablolara alınır.

2.4.13. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.14. Vergilendirme***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket’in bağlı ortaklıkları olan Ak Yön ve Karlitepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.6. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.16. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

2.4.17. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.18. Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür.

Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

2.4.19. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.20. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.21. Finansal Olmayan Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir.

Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.22. Hasılatın kaydedilmesi

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.23. Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.24. Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.25. Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.26. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezi, arsalar, binalar oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 25).

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşaa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Şirket, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Şirket, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatın tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket’in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 32).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 602.797.831 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 965.851.285 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 363.053.454 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, Akbatı AVM ve Akasya AVM’den takip eden yıl içerisinde yaklaşık 425,5 Milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket, vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.’den 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanımını 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Ayrıca Şirket’in 2019 yılında vadesi dolan mevcut kredilerinin bir kısmı için daha kredi vadelerinin uzatılması yönünde bankalarla görüşmeler devam etmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Akbatı AVM

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi’ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi’nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme (“Lotus”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/344 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.216.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Terra”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 912.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
--	---------------	-------------------------	----------------------

31 Aralık 2018	Ortalama %19,30	Ortalama %11	%8
----------------	-----------------	--------------	----

Akasya AVM

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi’nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/341 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.331.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/595 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 2.410.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
--	---------------	-------------------------	----------------------

31 Aralık 2018	Ortalama %19,30	Ortalama %11	%8
----------------	-----------------	--------------	----

Uşaklıgil

Şirket İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m² arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi’ni tamamlamıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.380.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/007 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 186.390.000 TL olarak belirlenmiştir.

Mecidiyeköy

Şirket’in İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak, Mecidiyeköy İş Merkezi 2014 ada,85 nolu parselde yer alan 124-125-126-127-128 ve 129 no’lu 6 adet bürosu bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“A Gayrimenkul”) tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.180.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/600 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.030.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesis, Şirket’in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/342 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 20.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/597 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 19.715.000 TL olarak belirlenmiştir.

Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Şirket’in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünü bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/598 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Akiş GYO ve Saf GYO’nun birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülmektedir, Akiş GYO Yönetim Kurulu’nun 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, Saf GYO’nun tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiştir.

Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirket’in 28 Aralık 2016 Çarşamba günü gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Saf GYO’nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 18 Ocak 2017 tarihinde tescil edilmiş ve Ticaret Memurluğunun 24 Ocak 2017 tarih 9248 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Birleşme işlemi, tarafların SPK’nın ilgili düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan 30 Haziran 2016 tarihli bilançoları üzerinden BDO Denet Bağımsız Denetim A.Ş’nin 20 Eylül 2016 tarihli Uzman Kuruluş Raporunda belirtilen belirtilen %46,50 birleşme oranı ve 0.32323 değişim oranı esas alınarak gerçekleştirilmiş olup; birleşme işlemi nedeniyle Akiş GYO’nun çıkarılmış sermayesi 230.091.850 TL artırılarak 430.091.850 TL’ye çıkartılmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Ayrılma Hakkı” başlığını taşıyan 24’üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (II-23.1)’nin “Ayrılma Hakkının Kullanımı” başlığını taşıyan 9’uncu maddesi hükümleri dahilinde, Akiş GYO’nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcileri, paylarını Akiş GYO’ya satarak ortaklıktan ayrılma haklarını kullanmıştır. 21 pay sahibinin tamamı 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,867 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 7.819.159 TL nominal değerli pay AKİŞ GYO tarafından toplam 22.417.530 TL bedel

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

karşılığında devralınmıştır. Saf GYO’nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı Genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcilerinden 8’i 1 TL nominal değerli her bir pay için 0,8060 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 207.225.109 TL nominal değerli pay Saf GYO tarafından toplam 167.023.438 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

Birleşme işlemi; TFRS 3 standardı hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek, standard gereği satın alma muhasebesi yapılarak birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket, 18 Ocak 2017 tarihine kadar Saf GYO A.Ş’yi özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda takip etmiştir.

Birleşme tarihinde; Saf GYO’nun bilançosunda yer alan varlık ve yükümlülükleri Akiş GYO bilançosu ile birleştirilmiş, satın alma muhasebesi çerçevesinde ortaya çıkan rakamlarla ilgili olarak Özkaynak kaleminde TFRS 3 kapsamında düzenlemeler yapılmıştır. 18 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından Saf GYO’nun birleşmeye esas net varlık değeri ve Saf GYO’nun gerçeğe uygun değeri (net aktif değeri yöntemi, piyasa değeri yöntemi ve indirgenmiş nakit akışlarını analizi yöntemleri ağırlıklandırılmıştır) bulunmuştur. Şirketin birleşmeye esas net varlık değeri 1.498.786.781 TL, gerçeğe uygun değeri ise 1.272.817.497 TL olarak tespit edilmiştir.

18 Ocak 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	337.113.225
Kâr ve zarardaki paylar	(9.121.184)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)
Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Şirket’in Gerçeğe uygun Değeri (%19,71 etkin ortaklık oranı)	250.903.154
Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi	(44.164.522)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Saf GYO’nun 18 Ocak 2017 tarihindeki alınan net varlıklarının gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş Özvarlık
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	115.192.857	6.690.589	121.883.446
Nakit ve nakit benzerleri	28.288.151	-	28.288.151
Ticari alacaklar	37.615.068	-	37.615.068
Diğer alacaklar	10.590.702	-	10.590.702
Stoklar	5.334.411	6.690.589	12.025.000
Peşin ödenmiş giderler	5.501.250	-	5.501.250
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	112.084	-	112.084
Diğer dönen varlıklar	27.751.191	-	27.751.191
Duran varlıklar	2.328.320.903	9.727.652	2.338.048.555
Satılmaya hazır finansal varlıklar	1.892.579	-	1.892.579
Ticari alacaklar	4.014.131	-	4.014.131
Diğer alacaklar	1.478.798	-	1.478.798
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.266.300.211	-	2.266.300.211
Maddi duran varlıklar	18.853.569	9.727.652	28.581.221
Maddi olmayan duran varlıklar	6.113.888	-	6.113.888
Ertelenmiş vergi varlığı	54.915	-	54.915
Diğer duran varlıklar	29.612.812	-	29.612.812
Toplam varlıklar	2.443.513.760	16.418.241	2.459.932.001
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	211.001.280	-	211.001.280
Finansal borçlanmalar	182.883.722	-	182.883.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	28.117.558	-	28.117.558
Uzun vadeli yükümlülükler	750.143.940	-	750.143.940
Finansal borçlanmalar	736.371.122	-	736.371.122
Ertelenmiş gelirler	12.882.159	-	12.882.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	890.659	-	890.659
Toplam yükümlülükler	961.145.220	-	961.145.220
Birleşmeye esas net varlık değeri	1.482.368.540	16.418.241	1.498.786.781
Birleşmeye esas net varlıklar			1.498.786.781
Şirket’in gerçeğe uygun değeri			1.272.817.497
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç			225.969.284

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gelir tablosunda açıklanan “İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler” hesabının detayı aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak - 31 Aralık 2017
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler	
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç	225.969.284
Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi	(44.164.522)
	181.804.762

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini “Akbatı Projesi”, “Akasya Projesi” ve “Diğer” olarak belirlemiştir. “Akbatı Projesi” faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. “Akasya Projesi” faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. “Diğer” faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket’in sahip olduğu ve Türkiye’nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Şirket dışı hasılat	107.577.128	252.425.535	14.599.037	-	374.601.700
Satışların maliyeti (-)	(27.478.228)	(50.345.277)	(22.358)	-	(77.845.863)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	80.098.900	202.080.258	14.576.679	-	296.755.837
Pazarlama giderleri (-)	(715.030)	(1.570.318)	-	-	(2.285.348)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.413.753)	(6.265.771)	(483.562)	(21.848.397)	(30.011.483)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.757.872	15.592.730	46.884.417	9.689.930	80.924.949
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.220.978)	(10.937.701)	(37.036.394)	(2.535.639)	(55.730.712)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	81.507.011	198.899.198	23.941.140	(14.694.106)	289.653.243
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	300.817.423	918.311.154	27.677.285	-	1.246.805.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	533.187	533.187
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	382.324.434	1.117.210.352	51.618.425	(16.053.498)	1.535.099.713
Finansman gelirleri	6.848	251.894.676	36.542.415	79.380.949	367.824.888
Finansman giderleri (-)	(51.401)	(615.147.046)	(173.584.493)	(84.259.054)	(873.041.994)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	382.279.881	753.957.982	(85.423.653)	(20.931.603)	1.029.882.607
Dönem kârı/(zararı)	382.279.881	753.957.982	(85.423.653)	(20.931.603)	1.029.882.607

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2017	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Arsalar	Dağıtılmamış	Toplam
Şirket dışı hasılat	85.236.121	205.049.443	9.195.892	-	299.481.456
Satışların maliyeti (-)	(24.402.846)	(46.549.010)	-	-	(70.951.856)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	60.833.275	158.500.433	9.195.892	-	228.529.600
Pazarlama giderleri (-)	(794.228)	(794.227)	-	-	(1.588.455)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.602.463)	(10.555.132)	(5.651.647)	(19.727.172)	(37.536.414)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.455.697	4.004.678	42.660.155	2.370.637	57.491.167
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(9.623.165)	(3.339.203)	(62.306.080)	(2.206.496)	(77.474.944)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	57.269.116	147.816.549	(16.101.680)	(19.563.031)	169.420.954
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18.044.248	207.812.465	77.267.960	-	303.124.673
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	109.050	1.077.351	136.689	(9.121.184)	(7.798.094)
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler (Giderler)	-	-	-	181.804.762	181.804.762
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	75.422.414	356.706.365	61.302.969	153.120.547	646.552.295
Finansman gelirleri	490.479	100.792.250	2.474.884	37.202.016	140.959.629
Finansman giderleri (-)	(1.945.148)	(148.517.792)	(19.987.063)	(126.510.710)	(296.960.713)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	73.967.745	308.980.823	43.790.790	63.811.853	490.551.211
Dönem kârı/(zararı)	73.967.745	308.980.823	43.790.790	63.811.853	490.551.211

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2018 Varlık	31 Aralık 2018 Yükümlülük	31 Aralık 2017 Varlık	31 Aralık 2017 Yükümlülük
Akasya Projesi	3.430.763.641	1.004.863.513	2.528.821.349	752.717.653
Akbatı Projesi	1.229.499.556	3.822.399	922.123.378	6.904.702
Diğer	848.597.062	518.030.684	730.674.882	409.301.763
Dağıtılmamış	96.822.149	448.160.395	82.987.839	596.061.015
Toplam	5.605.682.408	1.974.876.991	4.264.607.448	1.764.985.133

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 Yatırım harcamaları	31 Aralık 2018 Amortisman giderleri	31 Aralık 2017 Yatırım harcamaları	31 Aralık 2017 Amortisman giderleri
Diğer	18.268.077	-	13.015.128	-
Akasya Projesi	4.271.546	2.584.799	3.675.281	2.820.792
Akbatı Projesi	3.488.804	666.561	1.468.417	625.416
Dağıtılmamış	132.249	867.255	3.155.756	672.404
Toplam	26.160.676	4.118.615	21.314.582	4.118.612

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kasa	22.856	17.650
Banka	91.120.593	85.411.009
- Vadesiz mevduat	501.256	970.721
- Vadeli mevduat	90.619.337	84.440.288
	91.143.449	85.428.659

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
30 güne kadar	90.619.337	84.440.288
	90.619.337	84.440.288

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	16.033.197	73.808.326
Avro	1.116	1.540
	16.034.313	73.809.866

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Vadeli mevduatlara ilişkin ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
ABD Doları	4,00 - 4,50	3,5 - 4,35
Türk Lirası	20,00 - 23,25	14,5 - 14,75

NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*)	24.175.744	17.439.996
	24.175.744	17.439.996

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank’a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket’in serbest kullanımındadır. Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3’ü Yapı Kredi’ye temliklik olup, kalan tutar Şirket’in serbest kullanımındadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 23.360.105 TL ve 815.639 TL’dir (31 Aralık 2017: 16.839.808 TL ve 600.188 TL’dir).

Şirket’in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş.(**)	-	1.892.579
	-	1.892.579

(*) Akiş GYO’nun Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.’deki payı %10’dur.

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	98.929.591
Finansal kiralama yükümlülükleri	40.670.639	34.672.815
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	40.670.639	133.602.406
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	881.074.757	295.627.546
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	881.074.757	295.627.546
Banka kredileri	975.711.513	1.252.443.049
Finansal kiralama yükümlülükleri	16.976.386	40.723.542
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	992.687.899	1.293.166.591

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	2018	2017
--	------	------

1 Ocak itibariyle toplam finansal yükümlülükler	1.722.396.543	745.412.489
İşletme birleşmesi ile gelen	-	919.254.844
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	195.996.000	378.328.706
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(474.783.540)	(345.933.470)
Ödenen faiz	(124.397.496)	(70.406.331)
Tahakkuk	23.370.895	28.261.380
Kur Farkı	571.850.893	67.478.925

31 Aralık itibariyle toplam finansal yükümlülükler	1.914.433.295	1.722.396.543
---	----------------------	----------------------

a) Banka kredileri

	Yıllık efektif faiz oranı (%)	31 Aralık 2018 Orijinal yabancı para	Yıllık efektif faiz TL oranı (%)	31 Aralık 2017 Orijinal yabancı para	TL
--	-------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	----

Kısa vadeli finansal borçlanmalar:					
TL krediler	-	-	-	17,05	98.929.591
			-		98.929.591

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:					
TL krediler	15,43	422.900.112	422.900.112	15,01	42.493.251
ABD Doları cinsinden krediler	6,19	80.437.347	423.172.840	4,90	48.704.920
Avro cinsinden krediler	4,66	5.806.536	35.001.805	3,92	15.374.645
					69.424.208
					881.074.757
					295.627.546

Uzun vadeli finansal borçlanmalar:					
ABD Doları cinsinden krediler	6,36	145.151.464	763.627.337	5,16	181.407.864
Avro cinsinden krediler	4,66	35.183.174	212.084.176	4,66	39.164.857
TL cinsinden krediler	-	-	-	15,52	391.341.815
					391.341.814
					975.711.513
					1.252.443.049

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri:		
2019	-	698.623.181
2020	198.521.996	124.181.083
2021	277.703.098	177.496.579
2022	381.992.985	252.142.206
2023	21.043.600	-
2024	96.449.834	-
	975.711.513	1.252.443.049

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar	1.914.433.295	1.722.396.543	1.973.634.857	1.748.291.657

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	43.356.952	38.760.725
1 - 3 yıl	17.269.855	42.859.952
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(2.979.782)	(6.224.320)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	57.647.025	75.396.357

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	40.670.639	34.672.815
1 - 3 yıl	16.976.386	40.723.542
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	57.647.025	75.396.357

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %5,17’dir (31 Aralık 2017: %8,55).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	66.333.170	50.825.003
Alıcılar	24.026.517	21.908.300
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 28)	189.840	69.375
	90.549.527	72.802.678
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(11.316.186)	(10.542.036)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(4.084.245)	(3.653.944)
	75.149.096	58.606.698

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.542.036)	(7.529.945)
Dönem karşılık gideri	(2.350.728)	(1.692.724)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.576.578	1.015.385
Birleşme etkisi	-	(2.334.752)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(11.316.186)	(10.542.036)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	43.924.389	59.735.104
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.100.342)	(3.295.163)
	41.824.047	56.439.941

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	6.509.375	9.464.419
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	6.880.229	3.999.540
	13.389.604	13.463.959

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	3.205.419	582.128
	3.205.419	582.128

NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.568.475	322.189
	2.568.475	322.189

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.156.143	1.361.562
	1.156.143	1.361.562

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.732.665	934.124
Sosyal güvenlik prim borçları	28.398	164.077
	4.761.063	1.098.201

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar	1.645.898	1.306.159
Peşin ödenen sigorta gideri	1.175.698	-
Tedarikçilere verilen avanslar	135.118	2.103.377
Diğer	42.217	101.462
	2.998.931	3.510.998

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	11.268.874	10.521.361
	11.268.874	10.521.361

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı’nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	2.625.775	2.664.840
Katkı Payı gelirleri(*)	2.534.965	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	1.785.305	1.661.628
	6.946.045	6.861.433

(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılardan tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı Payı gelirleri(*)	6.716.792	9.412.508
Alınan avanslar- Akasya Projesi	806.331	-
	7.523.123	9.412.508

(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılardan tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - TÜREV ARAÇLAR

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir. 19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için HSBC Bank ile 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için “Katılımlı Çapraz Kur ve Faiz Takası” işlemi yapılmıştır.

Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır.

Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır. Döviz alım satım hakkından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişimleri ile krediden kaynaklanan kur farkı değişimleri ters yönlü olarak aynı anda gelir tablosunda bulunarak koruma sağladığı için döviz alım satım hakkından doğacak gerçeğe uygun değer değişimleri, nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmemiştir.

31 Aralık 2018				Rayiç değerler
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
Nakit akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	22.962.333	-	7.138.489
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	4.333.333	-	1.994.452	-
Kısa vadeli türev araçlar	4.333.333	22.962.333	1.994.452	7.138.489
Nakit akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	181.932.333	-	5.187.501
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	34.333.333	-	7.224.784	-
Uzun vadeli türev araçlar	34.333.333	181.932.333	7.224.784	5.187.501
Toplam türev araçlar	38.666.666	204.894.666	9.219.236	12.325.990

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açılış bakiyesi	-
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(2.068.650)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(1.038.104)
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net	(3.106.754)

NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2018	2017
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	3.532.825.000	1.101.376.419
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	7.567.488	6.459.185
Aktifleştirilen finansman gideri	-	8.187.722
Gerçeğe uygun değer artışları	1.246.805.862	246.630.246
İşletme birleşmeleri ile edinimler	-	2.266.300.211
Çıkışlar	(253.350)	(96.128.783)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	4.786.945.000	3.532.825.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	31 Aralık 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	2.688.846	-	918.311.154	3.331.000.000
Akbatı AVM	912.050.000	3.132.577	-	300.817.423	1.216.000.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000	1.746.065	(253.350)	26.497.285	214.380.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	1.120.000	20.835.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	150.000	3.180.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	(90.000)	1.550.000
	3.532.825.000	7.567.488	(253.350)	1.246.805.862	4.786.945.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2017	İşletme birleşmesi	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2017
Akbatı AVM	893.721.000	-	284.752	-	18.044.248	912.050.000
Uşaklıgil Projesi	155.605.000	-	11.356.429	-	19.428.571	186.390.000
Çerkezköy bina ve arsaları	52.050.419	-	-	(52.050.419)	-	-
Akasya AVM	-	2.200.000.000	2.187.535		207.812.465	2.410.000.000
Komili Fabrikası		43.185.211	363.153	(43.548.364)	-	-
Mecidiyeköy	-	2.170.000	-	-	860.000	3.030.000
Sosyal Tesis	-	18.765.000	455.038	-	494.962	19.715.000
Üsküdar3 Bağımsız bölüm	-	2.180.000		(530.000)	(10.000)	1.640.000
	1.101.376.419	2.266.300.211	14.646.907	(96.128.783)	246.630.246	3.532.825.000

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 3.824.260.058 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 2.230.615.736 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Akbatı AVM A Bloкта yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde ikinci dereceden 216.720.911 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2017: birinci dereceden 50.000.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 15.000.000 ABD Doları). Devam etmekte olan Uşaklıgil projesiüzerinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla birinci dereceden 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 35.750.000 TL).

Şirket, 31 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşen Saf GYO hisse alımına istinaden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (“Yapı Kredi”) ile 1,5 yıl ödemesiz 4,5 yıl ödemeli, toplam 6 yıl vadeli 47.800.000 ABD Doları kredi kullanılmıştır. Bu krediye karşılık teminatını oluşturmak için Akbatı AVM üzerine Yapı Kredi lehine; birinci dereceden toplam 62.140.000 ABD Doları bedelli ipotek 22 Ekim 2015 tarihinde tesis edilmiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu’nca, Şirket ile Yapı Kredi arasında, Akbatı AVM’deki kiracılarından 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edeceği aylık toplam kira gelirin in 1/3 tutarındaki kısmının, söz konusu kredi borcunun geri ödemesi tamamlanıncaya kadar, Yapı Kredi’ye temlik ile ilgili olarak, temlik sözleşmesinin akdedilmesine karar verilmiştir.

31 Aralık 2018 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD ve ikinci dereceden 55.000.000 USD olmak üzere toplamda 315.000.000 USD ipotek bulunmaktadır. Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank’a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket’in serbest kullanımındadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - STOKLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ErenköyApartmanı	295.952.002	263.037.451
Çiftelhavuzlar arsası	69.132.843	62.151.503
Ak Apartmanı	62.895.241	49.195.311
Akasya Projesi	7.929.849	7.929.849
Akbatı Projesi	-	126.833
Akkoza Projesi	-	137.146
Çiftelhavuzlar arsası değ er düşüklüğü (*)	(32.063.843)	(25.082.503)
Toplam	403.846.092	357.495.590

(*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 18 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değ er düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değ er biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2018 itibarıyla oluşmuş maliyet değ eri olan 69.132.843 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasında da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL’ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi’nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftelhavuzlar arsası, Şirket’in portföyüne dahil edilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.’den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No’lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 146.699.868 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 109.626.059 TL).

Şirket’in İstanbul Acıbadem’de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan konut/ofisleri ifade etmektedir.

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımları ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket’in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe (*)	100,00	70.008.102	100,00	69.721.025
Aksu Real Estate	100,00	3.877.274	100,00	2.828.789
Akyaşam	100,00	6.555.984	100,00	5.604.699
WMG London	51,00	25.180.202	-	-
Toplam		105.621.562		78.154.513

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Karlıtepe’nin net varlıkları 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018	69.721.025	2.828.789	5.604.699	-	78.154.513
Ödenen Sermaye	-	-	-	24.157.916	24.157.916
Ödenen Sermaye Avansı	400.000	-	-	-	400.000
Kâr ve zarardaki paylar	(112.923)	920.424	1.239.475	(1.513.789)	533.187
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	128.061	(288.190)	2.536.075	2.375.946
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018	70.008.102	3.877.274	6.555.984	25.180.202	105.621.562

	Saf GYO	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyön	Akyaşam	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2017	337.113.225	60.325.886	2.229.115	453.102	-	400.121.328
Sermaye arttırımı	-	9.750.000	66.304	-	3.300.000	13.116.304
Kâr ve zarardaki paylar	(9.121.184)	(354.861)	491.550	109.050	1.077.351	(7.798.094)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)	-	-	-	-	(32.924.365)
Birleşme etkisi	(295.067.676)	-	-	(159.452)	620.286	(294.606.842)
Temettü ödemesi	-	-	-	(376.524)	-	(376.524)
Diğer kapsamlı gelirdeki paylar	-	-	41.820	(26.176)	607.062	622.706
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2017	-	69.721.025	2.828.789	-	5.604.699	78.154.513

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	15.275.485	2.059.168	(3.752)	17.330.901
Tesis, makine ve cihazlar	88.200	-	-	88.200
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
Özel maliyetler	2.181.836	-	-	2.181.836
	38.711.639	2.059.168	(3.752)	40.767.055

Birikmiş amortisman:				
Binalar	(345.029)	(387.078)	-	(732.107)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(425.499)	(10.250)	-	(435.749)
Demirbaşlar	(6.552.753)	(2.883.019)	3.752	(9.432.020)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(1.844)	(470)	-	(2.314)
Özel maliyetler	(329.861)	(213.489)	-	(543.350)
	(7.752.384)	(3.494.306)	3.752	(11.242.938)
Net defter değeri	30.959.255			29.524.117

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler (*)	İlaveler	31 Aralık 2017
Maliyet:				
Arsalar	-	2.182.703	-	2.182.703
Binalar	-	15.801.904	2.677.998	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	417.812	-	82.000	499.812
Demirbaşlar	5.453.465	7.597.739	2.224.281	15.275.485
Tesis, makine ve cihazlar	88.200	-	-	88.200
Taşıtlar	-	3.701	-	3.701
Özel maliyetler	400.377	1.781.459	-	2.181.836
	6.359.854	27.367.506	4.984.279	38.711.639

Birikmiş amortisman:				
Binalar	-	-	(345.029)	(345.029)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(417.811)	-	(7.688)	(425.499)
Demirbaşlar	(3.479.763)	-	(3.072.990)	(6.552.753)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	-	-	(1.844)	(1.844)
Özel maliyetler	(329.861)	-	-	(329.861)
	(4.324.833)	-	(3.427.551)	(7.752.384)
Net defter değeri	2.035.021			30.959.255

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibariyle amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 23’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.478.846 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.330.521 TL).

NOT 16 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2018	İlaveler	31 Aralık 2018
Maliyet:			
Haklar	6.425.164	12.007	6.437.171
Diğer	575.249	-	575.249
	7.000.413	12.007	7.012.420
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(810.411)	(464.102)	(1.274.513)
Diğer	(139.363)	(160.207)	(299.570)
	(949.774)	(624.309)	(1.574.083)
Net defter değeri	6.050.639	-	5.438.337

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler (*)	İlaveler	31 Aralık 2017
Maliyet:				
Haklar	256.701	5.938.484	229.979	6.425.164
Diğer	27.359	-	547.890	575.249
	284.060	5.938.484	777.869	7.000.413
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(231.106)	-	(579.305)	(810.411)
Diğer	(27.607)	-	(111.756)	(139.363)
	(258.713)	-	(691.061)	(949.774)
Net defter değeri	25.347			6.050.639

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
KDV alacakları	-	3.306.302
Diğer	105.998	93.936
	105.998	3.400.238
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	1.003.069	538.396
Diğer duran varlıklar	-	1.858.187
	1.003.069	2.396.583

NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağışı karşılığı(*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	3.948.573	4.099.248
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	286.703	196.090
Diğer kısa vadeli karşılıklar	319.057	169.920
	10.554.333	10.465.258

(*) 31 Aralık 2018 ve 2017 itibarıyla Okul bağışı karşılığı; SAF GYO’nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.099.248	565.000
Birleşme etkisi	-	3.291.256
Dönem dava karşılık gideri	367.509	843.412
Konusu kalmayan karşılık	(518.184)	(600.420)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	3.948.573	4.099.248

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Verilen teminatlar		
İpotekler ^(*)	2.761.466.737	1.718.000.777
Teminat mektupları	10.492.995	7.737.039
	2.771.959.732	1.725.737.816

(*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket’in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	121.389.570	107.995.134
İpotekler	89.645.007	81.980.917
Teminat senetleri	27.314.241	26.844.127
Teminat çekleri	2.200.414	2.129.066
Kefalet mektupları	284.799	-
	240.834.031	218.949.244

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	447.594.808	296.455.714
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.969.897.956	1.479.733.313
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	5.855.171.895	2.860.547.205
	9.272.664.659	4.636.736.232

Şirket’in iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	1.250.636	1.465.582
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	7.159.499	6.315.394
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	13.608.707	9.020.284
	22.018.842	16.801.260

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRI”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	2.771.959.732	1.725.737.816
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRI’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI’lerin toplam tutarı	-	-
	2.771.959.732	1.725.737.816

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu diğer TRI yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

TRI’lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	377.140.000	1.984.095.826	322.140.000	1.215.079.866
TL	787.863.906	787.863.906	510.657.950	510.657.950
	2.771.959.732		1.725.737.816	

Alınan teminatlar	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	20.825.499	109.560.868	30.424.473	114.758.070
TL	130.701.220	130.701.220	103.583.067	103.583.067
Avro	94.881	571.943	134.671	608.107
	240.834.031		218.949.244	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Devam eden davalar

Şirket’in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, Şirket’e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayin edilmesi talebiyle İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2016/709 E. sayılı dosyası nezdinde dava açılmış olup; 24 Kasım 2016 tarihli duruşmada Mahkeme tarafından, davanın Şirket lehine reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararına karşı davacı tarafça başvurulmuş istinaf yolu incelemesi neticesinde ise, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi’nin 2017/419 E. sayılı dosyası nezdinde, kesin karara yönelik istinaf dilekçesinin Şirket lehine reddine kesin olarak karar verilmiştir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma ve inceleme haklarının haksız olarak reddedildiği iddiası ile genel kurul toplantısını takiben bilgi edinme ve ilgili tüm ticari defter ve kayıtlar üzerinde inceleme talebiyle İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2015/393 E. sayılı dava açılmış olup, 9 Temmuz 2015 tarihindeki ilk duruşmada dava kesin olarak reddedilerek Şirket lehine sonuçlanmıştır. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup; Mahkeme, kararın kesin olması sebebiyle söz konusu temyiz talebini reddetmiş, davacı, bu kez Mahkeme’nin bu kararını temyiz etmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda karar, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 2016/1162 E., 2017/3675 K. sayılı dosyası ile onanmış olup; davacı tarafından bu kez karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Bu inceleme sonucunda davacının karar düzeltme başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

- Şirket’in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin kârın kullanım şeklinin, dağıtılabilecek kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmi Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi’nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının temyiz başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

Diğer davalar

- T.C. İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2012/173 E. numarasında kayıtlı, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü tarafından taşınmazlarına müdahelenin men’ine ilişkin olarak taşeron firma Kanbur İnşaat Taahhüt A.Ş. ve Şirket aleyhine dava açılmıştır. Dosyada bilirkişi raporu alınmış olup, alınan rapor uyarınca; 168.724,78 ton hafriyat x 14,63 TL/ton = 2.468.443,52 TL bedel ödenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Dava aşamasında taşınmaz Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü’nce TOKİ’ye devredilmiş ve dava TOKİ’ye ihbar edilmiş olup, TOKİ tarafından davanın takip edildiği beyan edilerek davanın kabulüne karar verilmesi talep edilmiştir. Mahkeme tarafından davanın kabulü ile 2.468.444 TL’nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte Kanbur İnşaat ile Şirket’ten müştereken ve müteselsilen tahsili ile TOKİ’ye verilmesine karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararı temyiz edilmiş olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket söz konusu dava için 2.468.444 TL karşılık ayırmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA****İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- Diğer dava karşılıkları satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalar ve işçi davalarından oluşmaktadır.

- Şirket’in 11 Mart 2013 tarihinde satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu satışa istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi’nde olası bir yükümlülüğü kendisi karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir ve Şirket yönetimi tarafından olası bir nakit çıkışı öngörülmemektedir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket’e verilen ruhsatın iptali talebiyle T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi’nce Şirket’e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi’nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi’nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında “Yargılamanın Yenilenmesi” olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan ve Kadıköy Belediye Başkanlığı’ndan yargılanmanın yenilenmesine başvurmaları talep edilmiştir. Ancak, ilgili belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında “Yargılamanın Yenilenmesi” kanun yoluna başvuru yapılmış olup, dosya, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 2019/425 Esas sayısı ile incelenecektir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi’nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na yapılan başvurusunun reddine ilişkin işlemler ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 10.05.2016 tarihli Meclis Kararı’nın iptali talebiyle ilgili idare aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi’nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay tarafından verilen bozma kararı üzerine dosya İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi’ne gönderilerek 2018/2893 Esas sayısını almıştır. Davanın davalı idare ve dolayısı ile Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde devam eden inşaatın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenmesi üzerine mühürleme işleminin iptali talebiyle Şirket tarafından Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 2017/880 E., 2017/2043 K. sayılı ve 26.09.2017 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf incelemesi İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/154 Esas sayılı dosya ile devam etmektedir. Bu davanın dayanağını T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi’nin 2014/115 Esas ve 2015/800 sayılı dava oluşturduğundan ve anılan mahkeme kararı kesin olarak bozulduğundan, davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12 Ekim 2017 tarihli ve 1582 sayılı kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/555 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından işbu davadan feragat edilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket’e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın “az yoğunluklu konut alanı”nda kalan kısmının da “parklar ve dinlenme alanları” lejantına alınmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulü kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 8. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/1800 Esas sayılı dosya ile dava ikame edilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından davadan feragat edilmiş olup, anılan mahkemece “feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı” yönünde karar verilmiştir.

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket’e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, (39) no.lu parselin imar durumu yönünden herhangi bir problem bulunmamaktadır.

- Şirket’in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket’in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada devam eden istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahililik talebinde bulunmuştur. Anılan mahkemece Şirket’in müdahililik talebinin kabulüne karar verilmiştir. Bu dava, idari işlemin iptaline ilişkin olduğundan, davanın niteliği gereği kararın nihai olarak aleyhe sonuçlanması halinde, Şirket nezdinde doğabilecek maddi risk/külfet tespit edilememekle birlikte, planların plan yapım usul ve esaslarına uygun şekilde yapılmış olması nedeniyle davanın davalı idare ve dolayısı ile müdahil Şirket lehine sonuçlanacağı düşünülmektedir.

Şirket’in taraf olduğu 234 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket’in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 19 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	286.703	196.090
	286.703	196.090
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	1.236.924	460.464
Personele borçlar	79.431	2.196
	1.316.355	462.660

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60’ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2017: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

İskonto oranı	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
İskonto oranı	6,86	4,67

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	242.443	565.025
Yıl içindeki artış	39.955	53.794
Faiz maliyeti	73.031	13.180
Birleşme etkisi	-	(64.275)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	385.728	(325.281)
Yıl içinde ödenen	(319.393)	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	421.764	242.443

NOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket’in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Not 1’de açıklanmıştır.

b) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(10.796)	374.932
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak farklar	(415.241)	(127.051)
	(426.037)	247.881

c) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yabancı para çevrim farkları	2.767.623	103.487
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(1.038.104)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak farklar	1.265.254	1.265.254
	2.994.773	1.368.741

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabirler.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar kanuni net kârın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan kârın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Şirket şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kâr dağıtımını dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kâr dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar kârları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	292.892.073	281.542.533

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde “Diğer Yedekler” ve “Birleşme Rezervi” adıyla ile yer alan kalemler, “Diğer Yedekler” kalemi altında sınıflanmıştır.

f) Geçmiş Yıl Kârları

Rapor tarihi itibarıyla 785.763.627 TL (31 Aralık 2017: 441.561.956 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 187.030.736 TL’dir (31 Aralık 2017: 91.935.089TL).

Kâr Dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK’nın Seri: II-19.1 “Kâr Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabir kâr tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl karları ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 333.859.456 TL tutarındadır.

NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satış gelirleri		
Akasya Kira gelirleri	252.154.174	199.760.428
Akbatı Kira gelirleri	105.041.964	83.581.401
Diğer Kira gelirleri	15.995.048	10.084.127
Konut satış gelirleri	1.410.514	6.055.500
	374.601.700	299.481.456
Satışların maliyeti		
Akasya AVM Maliyetleri	(50.342.671)	(42.778.767)
Akbatı AVM Maliyetleri	(25.834.088)	(23.033.979)
Satılan konut maliyetleri	(263.979)	(4.023.908)
Diğer	(1.405.125)	(1.115.202)
	(77.845.863)	(70.951.856)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	296.755.837	228.529.600

NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Danışmanlık giderleri	12.114.391	12.342.820
Personel giderleri	8.605.437	5.812.697
Vergi, resim ve harçlar	2.226.232	7.650.549
Ofis giderleri	1.358.710	1.857.828
Amortisman giderleri	867.256	765.498
Ulaşım ve seyahat giderleri	727.737	618.296
Bağış yardım	380.600	6.253.912
Diğer	3.731.120	2.234.814
	30.011.483	37.536.414
Pazarlama giderleri		
Reklam giderleri	1.340.177	939.755
Personel giderleri	549.473	247.151
Kurumsal iletişim	318.649	298.049
Diğer	77.049	103.500
	2.285.348	1.588.455

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
AVM maliyetleri	57.999.966	48.265.045
Personel giderleri	19.706.490	16.128.234
Danışmanlık giderleri	12.828.261	12.342.820
Vergi, resim ve harçlar	7.243.797	11.776.750
Amortisman giderleri	4.118.615	4.118.612
Ofis giderleri	1.385.847	1.857.828
Reklam giderleri	1.340.177	939.755
Ulaşım ve seyahat giderleri	727.737	618.296
Bağış Yardım	380.600	6.253.912
Satılan konut maliyetleri	263.979	4.023.908
Diğer çeşitli giderler	4.147.225	3.751.565
	110.142.694	110.076.725

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	8.605.437	5.812.697
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	10.551.580	10.068.386
Pazarlama giderleri	549.473	247.151
Toplam personel maliyetleri	19.706.490	16.128.234

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri	867.256	765.498
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	3.251.359	3.353.114
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	4.118.615	4.118.612

NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	70.440.487	49.695.173
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.715.177	3.854.315
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8 ve 18)	2.094.762	1.615.805
Diğer	3.674.523	2.325.874
	80.924.949	57.491.167

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(40.970.033)	(44.832.950)
Değer düşüklüğü (Not 13)	(6.981.340)	(25.082.503)
Karşılık giderleri (Not 8 ve 18)	(2.718.237)	(2.536.136)
Reeskont gideri	(445.327)	(1.157.467)
Diğer ^(*)	(4.615.775)	(3.865.888)
	(55.730.712)	(77.474.944)

(*) Diğer kaleminin içindeki 1.897.860 TL, 6 Haziran 2018 tarihli KAP açıklamasında da belirtildiği üzere, Ataşehir Zümrüt sitesi kentsel dönüşüm projesi iptali sebebiyle giderleştirilen noter masraflarından oluşmaktadır. Ayrıca, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin daha önce almış olduğu sermaye azaltım kararı sonucunda oluşan Akiş GYO’ya ait alacaklarının 2.249.020 TL tutarındaki kısmından vazgeçilerek bu tutarın Şirket’in sermaye tamamlanma payı olarak iştirakte bırakılması kararı sonucunda giderleştirilmiştir.

NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	1.246.805.862	246.630.246
Komili fabrika satış kârı	-	50.192.311
Çerkezköy arsa, bina ve sabit kıymet satış kârı	-	6.279.739
Diğer	-	22.377
	1.246.805.862	303.124.673

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Finansal varlıkların değer düşüklüğü ^(*)	(1.892.579)	-
	(1.892.579)	-

(*) Şirket, finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştirdiği Ottoman Gayrimenkul’un mali tabloları değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile giderleştirmiştir.

NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	338.614.658	137.068.125
Faiz geliri	19.973.433	3.891.504
Türev finansal işlemlerden kazanç	9.219.235	-
Hisse satış geliri	17.562	-
	367.824.888	140.959.629
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(724.216.591)	(198.658.688)
Faiz giderleri	(148.825.403)	(98.302.025)
	(873.041.994)	(296.960.713)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabılır kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2017: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay Şirketleri ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş kârlardan payları oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sürdürülen faaliyetler net dönem kârı	1.029.882.607	490.551.211
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850

Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	2,39	1,14
Ana ortaklığa ait net dönem kârı	1.029.882.607	490.551.211
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabılır kâr üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	2,39	1,14

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	188.838	69.375
Diğer	1.002	-
	189.840	69.375

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. ^(**)	815.594	10.552.020
	815.594	10.552.020

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ^(*)	9.407.267	7.249.627
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. ^(**)	3.471.377	-
	12.878.644	7.249.627

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı’ndan (“Adi Ortaklık”) uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık’ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık’a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

(**) 4.286.971 TL tutarındaki alacağın 2.065.980 TL’si sermaye azaltılmasından, 2.220.991 TL’si kâr dağıtım sonuc u alınacak temettü ödemesinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Akyaşam	5.192.109	2.335.383
Akkök Holding A.Ş. (“Akkök Holding”)	1.204.624	1.122.106
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. (“Akgirişim”)	253.728	242.879
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. (“Dinkal”)(*)	113.838	152.106
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. (“Aktek”)	107.773	120.610
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. (“Akenerji”)	-	17.700
Diğer	8.157	8.756
	6.880.229	3.999.540

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

b) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları		
Akyaşam	54.194.335	30.659.193
Akkök Holding	4.125.891	3.948.355
Dinkal(*)	3.558.909	3.719.798
Akgirişim	2.989.913	2.593.168
Aktek	1.328.307	1.330.764
Akenerji	105.000	120.000
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. (“Akhan”)	30.313	1.032.199
Ak Yön	-	10.364.379
Sepaş(**)	-	9.045.273
Diğer	6.193	18.114
	66.338.861	62.831.243

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. (“Sepaş”)'den AVM’ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

c) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akyaşam	5.185.756	2.630.277
Akasya Çocuk	1.537.955	421.235
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. (“Dese Gıda”)	117.115	-
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. (“Aksa”)	30.028	-
Ak Yön	-	588.640
Akkök Holding	-	27.395
	6.870.854	3.667.547

d) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan temettü gelirleri, faiz gelirleri ve hisse satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan temettü gelirleri		
Ak Yön	-	376.524
	-	376.524
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	1.479.479	1.064.231
Akasya Çocuk	-	64.111
	1.479.479	1.128.342

Geri alınan payların satışına ilişkin ilişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla 10 Nisan 2018 tarihi itibari ile yapılan, geri alınan payların satışına istinaden yapılan işlemlerin detayı aşağıdadır:

	31 Aralık 2018
Raif Ali Dinçkök	29.700.000
Alize Dinçkök Eyüboğlu	29.700.000
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	25.080.000
Sernur Çiftçi	1.914.000
Mehmet Ali Berkman	1.320.000
İhsan Gökşin Durusoy	1.174.150
Esra Dinçkök	726.000
	89.614.150

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	4.900.317	3.344.087
Kıdem tazminatı karşılık gideri	152.017	22.868
Toplam	5.052.334	3.366.955

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Şirket’in cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2’de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.856.786.270	2.792.135.309	369.435.725	564.699.316	1.756.975.790	101.024.478
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	60.426.010	10.789.039	32.367.116	17.269.855	-
Ticari borçlar	16.595.023	16.595.023	13.389.604	-	3.205.419	-
Diğer borçlar	4.761.063	4.761.063	4.761.063	-	-	-
	1.935.789.381	2.873.917.405	398.375.431	597.066.432	1.777.451.064	101.024.478
Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	35.453.290	36.205.833	3.458.720	10.276.430	22.470.683	-
Türev nakit çıkışları	(47.779.280)	(61.579.507)	(5.784.717)	(17.247.497)	(38.547.293)	-
	(12.325.990)	(25.373.674)	(2.325.997)	(6.971.067)	(16.076.610)	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.647.000.186	1.880.906.318	67.680.965	382.205.393	1.431.019.960	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	75.396.357	95.097.543	15.649.750	28.490.152	50.957.641	-
Ticari borçlar	14.046.087	14.046.087	13.463.959	-	582.128	-
Diğer borçlar	1.098.201	1.098.201	1.098.201	-	-	-
	1.737.540.831	1.991.148.149	97.892.875	410.695.545	1.482.559.729	-

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Şirket’in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kâr 618.293 TL/(619.136) TL (31 Aralık 2017: 556.874 TL / (1.114.512) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Şirket’in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2018 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan türev enstrümanların ABD doları cinsinden faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kara etkisi 4.172 TL/ (4.175) TL yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	20,00 - 23,25	-	4,00 - 4,50
Ticari alacaklar	7,34	-	1,51
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,43	4,66	6,19
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	6,61
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	4,66	6,36
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,73

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	14,75	-	3,5 - 4,35
Ticari alacaklar	-	-	2,68
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	16,03	3,92	4,90
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	11,92
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,50	4,66	5,16
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	5,19

Şirket’in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	93.951.691	85.842.288
Banka kredileri	1.133.605.890	1.163.931.588
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	75.396.357
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	660.010.360	483.068.598
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	63.170.020	-

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	3 aya kadar	3-12 ay arası	31 Aralık 2018 1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	90.619.337	-	-	524.112	91.143.449
Ticari alacaklar	15.960.942	44.917.376	41.824.047	14.270.778	116.973.143
Diğer alacaklar	250.952	564.642	12.878.644	3.724.618	17.418.856
Toplam varlıklar	106.831.231	45.482.018	54.702.691	18.519.508	225.535.448
Banka kredileri	459.493.989	421.580.768	975.711.513	-	1.856.786.270
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.044.170	30.626.468	16.976.387	-	57.647.025
Ticari borçlar	13.389.604		3.205.419		16.595.023
Diğer borçlar	4.761.063				4.761.063
Toplam kaynaklar	487.688.826	452.207.236	995.893.319	-	1.935.789.381
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(380.857.595)	(406.725.218)	(941.190.628)	18.519.508	(1.710.253.933)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	3 aya kadar	3-12 ay arası	31 Aralık 2017 1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	84.440.288	-	-	988.371	85.428.659
Ticari alacaklar	13.341.490	28.053.932	56.439.941	17.211.276	115.046.639
Diğer alacaklar	-	-	7.249.627	12.235.771	19.485.398
Toplam varlıklar	97.781.778	28.053.932	63.689.568	30.435.418	219.960.696
Banka kredileri	57.474.553	337.546.183	1.251.979.450	-	1.647.000.186
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.646.772	21.562.444	41.187.141	-	75.396.357
Ticari borçlar	13.463.959	-	582.128	-	14.046.087
Diğer borçlar	1.098.201	-	-	-	1.098.201
Toplam kaynaklar	84.683.485	359.108.627	1.293.748.719	-	1.737.540.831
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	13.098.293	(331.054.695)	(1.230.059.151)	30.435.418	(1.517.580.135)

Kredi riski açıklamaları

Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari ve diğer alacaklar ilişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.884.078	120.507.921	91.120.593
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.884.078	113.210.315	91.120.593
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	7.297.606	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	11.316.186	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(11.316.186)	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)			
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Ticari ve diğer alacaklar Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	7.319.002	116.983.204	85.411.009
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.319.002	113.803.909	85.411.009
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	3.179.295	
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	10.542.036	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(10.542.036)	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)			
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket’in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket’in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 1-3 ay geçmiş	2.368.113	2.714.916
Vadesi 3-12 ay geçmiş	2.229.396	-
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	2.700.097	464.379
	7.297.606	3.179.295

Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Şirket’in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları’nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	144.725.273	192.624.254
Yükümlülükler	(1.502.709.615)	(1.192.768.942)

Net bilanço pozisyonu **(1.357.984.342)** **(1.000.144.688)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	107.944	19.449.327	300	102.973.651
Nakit ve nakit benzerleri	185	3.047.615	-	16.034.313
Finansal yatırımlar	-	4.412.329	-	23.212.824
Ticari alacaklar	-	9.046.330	-	47.591.840
Peşin ödenmiş giderler	89.978	2.907.046	300	15.838.065
Diğer varlıklar	17.781	36.007		296.609
Duran varlıklar	-	7.936.213	-	41.751.622
Ticari alacaklar	-	7.936.213	-	41.751.622

Toplam varlıklar **107.944** **27.385.540** **300** **144.725.273**

Kısa vadeli yükümlülükler	5.924.111	89.227.867	-	505.129.424
Finansal yükümlülükler	5.806.536	88.168.085	-	498.845.284
Ticari borçlar	117.575	58.383	-	1.015.879
Ertelenmiş gelirler	-	1.001.399	-	5.268.261

Uzun vadeli yükümlülükler	35.200.099	149.288.903	-	997.580.191
Finansal yükümlülükler	35.183.174	148.378.362	-	992.687.899
Diğer borçlar	16.925	451.688	-	2.478.305
Ertelenmiş gelirler	-	458.853	-	2.413.987

Toplam yükümlülükler **41.124.210** **238.516.770** **-** **1.502.709.615**

Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık **(41.016.266)** **(211.131.230)** **300** **(1.357.984.342)**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	341	36.068.997	136.050.190
Nakit ve nakit benzerleri	341	19.567.944	73.809.866
Finansal yatırımlar	-	4.623.663	17.439.995
Ticari alacaklar	-	11.871.660	44.778.716
Peşin ödenmiş giderler	-	5.730	21.613
Duran varlıklar	-	14.998.824	56.574.064
Ticari alacaklar	-	14.998.824	56.574.064
Toplam varlıklar	341	51.067.821	192.624.254
Kısa vadeli yükümlülükler	15.698.377	58.341.458	290.944.165
Ticari borçlar	323.732	444.138	3.137.055
Finansal yükümlülükler	15.374.645	57.897.320	287.807.110
Uzun vadeli yükümlülükler	39.164.857	192.204.424	901.824.777
Finansal yükümlülükler	39.164.857	192.204.424	901.824.777
Toplam yükümlülükler	54.863.234	250.545.882	1.192.768.942
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(54.862.893)	(199.478.061)	(1.000.144.688)

Aşağıdaki tablo Şirket’un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın, Avro’nun ve GBP ’nin TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2018	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(222.148.058)	222.148.058	(222.148.058)	222.148.058
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.748.188	(1.748.188)	6.516.704	(6.516.704)
ABD Doları Net Etki	(220.399.870)	220.399.870	(215.631.354)	215.631.354
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(49.449.210)	49.449.210	(49.449.210)	49.449.210
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(49.449.210)	49.449.210	(49.449.210)	49.449.210
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	399	(399)	399	(399)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	399	(399)	399	(399)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2017	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(75.241.129)	75.241.129	(75.241.129)	75.241.129
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(75.241.129)	75.241.129	(75.241.129)	75.241.129
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.773.339)	24.773.339	(24.773.339)	24.773.339
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(24.773.339)	24.773.339	(24.773.339)	24.773.339

Şirket’in raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	5,2609	3,7719
Avro	6,0280	4,5155
GBP	6,6528	5,0803

Sermaye yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket’in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	1.974.876.991	1.764.985.133
Hazır değerler	(91.143.449)	(85.428.659)
Net yükümlülük	1.883.733.542	1.679.556.474
Özkaynaklar	3.630.805.417	2.499.622.315
Net kaynak	5.514.538.959	4.179.178.789
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%34	%40

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgili ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket’in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 12).

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7’de açıklanmıştır

Gerçeğe uygun değer tahmini

Şirket’in, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2018			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.786.945.000	-	4.786.945.000
Toplam varlıklar	-	4.786.945.000	-	4.786.945.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	31 Aralık 2017			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.532.825.000	-	3.532.825.000
Toplam varlıklar	-	3.532.825.000	-	3.532.825.000

Şirket’in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12’de açıklamıştır.

- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12’de açıklamıştır.

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2018 yılı içerisinde kamuya açıklanan Şirket’in son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2’sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, satım işlemlerinin toplamı 1.399.583 TL + KDV, kiralama işlemlerinin aylık kira bedeli toplamı ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar öncesi işlemler 114.500 USD + KDV sonrası işlemler ise 79.428 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

Kredi Kullanımı

Şirket’in, HSBC Bank Londra’dan kullanmış olduğu ve vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.’den (“Banka”) 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanılmasına ve ilgili şartları düzenleyecek Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmasına, Şirket’in maliki bulunduğu Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM üzerinde Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanınmak sureti ile 3. derece 1.sırada 60.000.000 USD’lik üst limit ipoteği tesis edilmesine ve bu kapsamda Şirket ile Banka arasında ipotek sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda kredi kullanımı ve ipotek işlemi 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir.

Kira Sözleşmeleri Hakkında

Şirket’in 11 Ekim 2018 tarihinde KAP’ta yayınlanan Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere; 06 Ekim 2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)’ (‘Tebliğ’) uyarınca, Tebliğ’in yayımlanmasından önceki tarihte akdedilmiş olan döviz cinsinden tüm kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelleri Tebliğ hükümlerine uygun olarak Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmiştir. Ancak, 16 Kasım 2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazete’de

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

yayınlanan 2018-32/52 Sayılı Tebliğ’in 3. maddesi ile % 50 ve üzeri yabancı ortaklığı bulunan kiracılar 2018-32/52 Sayılı Tebliğ kapsamı dışında kalmış olup, söz konusu kiracılara ait kira bedellerinin tahsilatları kira sözleşmelerinde mutabık kalınan döviz cinsinden devam etmektedir. Yönetim Kurulu’nca 2018-32/52 Sayılı Tebliğ’in 3. maddesi ile kapsam dışında kalan kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam olarak ödeyen ve Şirket ile hukuki uyumsuzluk içerisinde bulunmayanlar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olanların piyasa koşulları çerçevesinde ve Tebliğ hükümleri şartlarında faaliyet gösterebilmeleri amacıyla, kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi şartı ile kira bedellerine ait faturaların kira sözleşmelerindeki döviz cinsi üzerinden iskontolu olarak düzenlenmesine ve Şirket tarafından piyasa koşullarındaki gelişmelere göre konu ile ilgili olası yeni düzenlemelerin KAP aracılığı ile duyurulmasına karar verilmiştir.

Mecidiyeköy Satışı Hakkında

Şirket’e ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Şişli Tapu Sicili Müdürlüğü nezdinde 2013 Ada ve 85 Parselde kayıtlı bulunan ana taşınmazda yer alan 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 no.lu bağımsız bölümlerin toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel (KDV Dahil 3.850.000 TL) ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti’ ne satılmasına ve söz konusu satış bedelinin peşin olarak tahsil edilmesine karar verilmiş olup, tapu işlemi 19 Şubat 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Çiftehavuzlar Arsası Güncel Durumu Hakkında

Şirket’in sahip ve maliki bulunduğu İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi’nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 106, Ada No: 1435 ve Parsel No: 39’da kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; 05 Şubat 2019 tarihinde tebellüğ edilen T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18 Ocak 2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile söz konusu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22 Mart 2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir. Bu parselle ilgili Şirket’in lehine olan bu gelişmeler Not 18’de detaylı olarak açıklanmıştır.

NOT 32- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	91.143.449	85.428.659
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.190.791.092	3.890.320.590
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	105.621.562	78.154.513
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	13.694.238	17.801.647
Diğer varlıklar		204.432.067	192.902.039

D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.605.682.408	4.264.607.448
------------------------------------	-----------------------------------	---------------	---------------

E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.856.786.270	1.647.000.186
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Msd.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	57.647.025	75.396.357
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.630.805.417	2.499.622.315
Diğer kaynaklar		60.443.696	42.588.590

D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.605.682.408	4.264.607.448
------------------------------------	-----------------------------------	---------------	---------------

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	91.120.593	85.411.009
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	29.057.476	2.828.789
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	6.555.984	5.604.699
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.492.995	7.737.039
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	50.767.012	43.078.242

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA

İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	93	91	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	4	≤49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53	69	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	2	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	<2	<2	≤10

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Karlitepe	70.008.102	69.721.025
WMG London	25.180.202	-
Akyaşam	6.555.984	5.604.699
Aksu Real Estate	3.877.274	2.828.789
	105.621.562	78.154.513

Şirket’in bağlı ortaklıkları olan Karlitepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlitepe ve WMG London için, Şirket’in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket’in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

